IDRC-TS411

Projets de logement urbain pour les ménages à faible revenu

Bibliographie commentée des recherches subventionnées par le CRDI et la BIRD

Le Centre de recherches pour le développement international, société publique créée en 1970 par une loi du Parlement canadien, a pour mission d'appuyer des recherches visant à adapter la science et la technologie aux besoins des pays en voie de développement; il concentre son activité dans cinq secteurs : agriculture, alimentation et nutrition; information; santé; sciences sociales; et communications. Le CRDI est financé entièrement par le Parlement canadien, mais c'est un Conseil des gouverneurs international qui en détermine l'orientation et les politiques. Établi à Ottawa (Canada), il a des bureaux régionaux en Afrique, en Asie, en Amérique latine et au Moyen-Orient.

©Centre de recherches pour le développement international 1983
Adresse postale : B.P. 8500, Ottawa (Canada) K1G 3H9
Siège : 60, rue Queen, Ottawa

CRDI, Ottawa CA
BIRD, Washington US

IDRC-TS41f

Projets de logement urbain pour les ménages à faible revenu : bibliographie commentée des recherches subventionnées par le CRDI et la BIRD. Ottawa, Ont., CRDI, 1983. 64 p.

/Bibliographie annotée/, /évaluation/, /logement/, /urbain/, /faible revenu/, /projets de développement/, /Salvador/, /Philippines/, /Sénégal/, /Zambie/.

CDU: 016:333.32.001.1 ISBN: 0-88936-356-0

Édition microfiche sur demande

IDRC-TS41f

Projets de logement urbain pour les ménages à faible revenu

Bibliographie commentée des recherches subventionnées par le CRDI et la BIRD

This publication is also available in English.
La edición española de esta publicación también se encuentra disponible.

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos 3

Introduction 5

Salvador 7

Zambie 16

Sénégal 35

Philippines 47

Division de l'économie urbaine et régionale de la Banque mondiale 56

Index 60

AVANT-PROPOS

À partir de 1972, la Banque mondiale, en apportant son aide à des projets de "lotissement viabilisé" et d'"amélioration", a affecté des ressources financières considérables à la rénovation du logement dans les pays en voie de développement. En 1975, le Centre de recherches pour le développement international et la Banque mondiale commençaient à évaluer les projets financés par la Banque dans quatre pays : le Salvador, la Zambie, le Sénégal et les Philippines. Cette coopération a duré plusieurs années.

Les rencontres annuelles de coordination ont été l'une des formes les plus efficaces d'échange d'information entre les participants aux projets. Ces rencontres, qui ont réuni aussi bien les participants aux projets que le personnel du Centre et de la Banque mondiale à San Salvador, Dakar, Lusaka, Manille, Ottawa et Washington (D.C.), ont permis la présentation et la discussion de résultats préliminaires.

Au cours des années s'est accumulée une importante collection de documents de travail se rapportant aux réunions. Quoique la majeure partie de ces documents fussent des avant-projets auxquels n'avaient accès que les participants aux projets, les rapports finals sur chaque pays en recueillent les principaux résultats. Puisque de nombreuses demandes de renseignements et de matériel ont été formulées par les responsables du projet d'évaluation auprès du Centre et de la Banque, la publication de ces documents, même sous forme de résumés, sera utile aux chercheurs et aux techniciens intéressés.

Il convient ici de reconnaître le travail accompli par le personnel de la Division de l'économie urbaine et régionale de la Banque mondiale, particulièrement M. Michael Bamberger, qui a rédigé les commentaires sur les différentes études. Bien que le Centre soit l'éditeur de cet ouvrage, celui-ci a été réalisé conjointement par la Banque mondiale et le Centre.

C'est à l'intérêt soutenu et aux efforts du personnel des deux organismes, qui subventionnent le projet d'évaluation depuis plusieurs années, que l'évaluation doit en bonne partie sa réussite. Au Centre, MM. Aprodicio Laquain, M.S. Rao, Lawrence Hannah et Gary Costell ont été responsables, à diverses étapes, de la gestion du projet. Mme R.K. Zagorin, ancienne directrice de la Division des sciences sociales, M. D.W. Steedman, qui en est l'actuel directeur, et Susanne Mowat, directrice adjointe, ont largement contribué à ce projet. Pour la Banque mondiale, une aide soutenue a été apportée par MM. Edward V.K. Jaycox, ancien directeur du Département du développement urbain, et Anthony Churchill, l'actuel directeur. Surtout, c'est aux chercheurs et aux planificateurs des pays intéressés que revient le plus grand mérite : il n'est pas facile de collaborer avec des organismes situés à l'autre extrémité du globe. Grâce à la patience et à la compréhension de ces collaborateurs, les efforts d'évaluation ont porté fruit. Dernière chose mais non la moindre, la coopération des résidants mêmes des projets a été vitale dans la cueillette des données de base.

Cette bibliographie annotée marque le début d'une nouvelle étape de notre projet de recherche. La plupart des résultats des études ont maintenant été analysés et exposés par écrit; nous en sommes à l'étape de la publication et de la diffusion. Trois des rapports sur les pays sont presque terminés et seront bientôt disponibles. Outre le présent ouvrage, la Banque mondiale et le Centre préparent activement des publications du même genre qui paraîtront plus tard. Tous ces travaux contribuent à accroître notre connaissance du logement urbain dans les pays en voie de développement.

Yue-man Yeung,
Division des sciences sociales,
Centre de recherches pour le
développement international

Douglas H. Keare,
Département du développement
urbain, Banque mondiale

INTRODUCTION

Ce rapport énumère et, dans la plupart des cas, résume les principaux comptes rendus de recherches des travaux d'évaluation soutenus par le Centre de recherches pour le développement international (CRDI) et la Banque mondiale (BIRD) pour quatre des premiers projets financés par la BIRD sur le logement urbain pour les ménages à faible revenu. Les projets ont permis de créer des équipes d'évaluation formées d'un personnel recruté sur place pour évaluer, sur une période de cinq ans, des projets de logement au Salvador (lotissement viabilisé), en Zambie (amélioration des locaux occupés par des squatters et lotissement viabilisé), au Sénégal (parcelles assainies) et aux Philippines (amélioration et lotissement viabilisé). L'évaluation a commencé, dans les trois premiers pays, en 1975 et deux ans plus tard aux Philippines. Elle s'est terminée en 1980 en Zambie et au Salvador; quant aux deux autres projets, il est prévu que les rapports d'évaluation finale seront complétés en 1982.

L'évaluation avait quatre objectifs généraux : évaluer l'efficacité de l'approche innovatrice du problème de l'habitation pour les ménages à faible revenu; développer une capacité nationale dans le domaine de la recherche; développer une méthode d'évaluation susceptible d'être appliquée à d'autres projets; et proposer des lignes directrices pour l'élaboration de futurs projets d'habitation.

Pour atteindre ces objectifs, une équipe d'évaluation a été établie dans chaque pays; cette équipe ou bien faisait partie de l'organisme chargé d'exécuter le projet, ou travaillait en étroite collaboration avec lui. Tout le personnel d'évaluation était recruté sur place et, dans la plupart des cas, était composé de nationaux du pays où le projet était exécuté. Dans trois des quatre pays (les Philippines étant l'exception), un conseiller technique venu de l'étranger était attaché, pour une période d'un à trois ans, à l'équipe responsable du projet. La Division de l'économie urbaine et régionale (DEDRB) de la Banque mondiale fournissait l'assistance technique.[1] Cette assistance prenait la forme de visites à tous les six mois dans chaque pays et de communications par courrier ou par téléphone. Dans la plupart des cas, une aide considérable était apportée à l'analyse des données et à la préparation des rapports finals. Une conférence annuelle, parrainée par le CRDI et à laquelle des chercheurs et des directeurs se réunissaient pour discuter des progrès de chaque projet et pour les évaluer, s'est avérée être un outil de coordination très efficace.

En plus des rapports de recherche dont nous faisons état ici, l'URBOR est en train de compléter une série de manuels sur la méthode d'évaluation des projets de logement urbain. Une étude plus générale est aussi en cours. Elle fait état de l'expérience acquise par la BIRD dans le domaine de l'évaluation, et se sert de la présente évaluation comme une étude de cas qu'elle décrit et analyse de façon très détaillée.

Le présent rapport est divisé en cinq sections. Les quatre premières font l'énumération et, dans la majorité des cas, le résumé des rapports de recherche produits par les équipes responsables de l'évaluation dans chacun des pays. La dernière section résume les rapports préparés par le personnel et les conseillers techniques de la DEDRB et qui utilisent les ensembles de données produites par l'évaluation. Le lecteur peut se procurer n'importe quel rapport de la BIRD, mais beaucoup de rapports produits par les équipes nationales d'évaluation sont difficiles à obtenir. Toutefois, il faut s'adresser à l'URBOR pour obtenir des renseignements sur un rapport en particulier. Quoique leurs titres figurent sur la liste, il n'a pas été possible de résumer les documents méthodologiques préparés par chacune des équipes de recherche.

---

[1] Par suite de changements dans l'organisation de la Banque mondiale, c'est maintenant à la Section d'aide et d'examen des opérations urbaines (URBOR) qu'incombe la tâche d'évaluer les projets de logement urbain.

Dans la bibliographie, chaque entrée comprend les éléments suivants : l'auteur, le titre, l'organisme, le numéro de publication, la date de publication, le nombre de pages, la langue. Pour quelques entrées, certains éléments, inexistants ou inconnus, manquent. Quand deux langues sont mentionnées, la première est la langue dans laquelle le document a été rédigé et la seconde, celle dans laquelle il a été traduit par la Banque mondiale.

Abréviations :

BIRD : Banque internationale pour la reconstruction et le développement (Banque mondiale), 1818 H Street N.W., Washington, D.C. 20433 (USA)

CRDI : Centre de recherches pour le développement international, C.P. 8500, Ottawa (Canada) K1G 3H9

DEDRB : Division de l'économie urbaine et régionale de la Banque mondiale, 1818 H Street N.W., Washington, D.C. 20433 (USA)

FSDVM : Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Minima, Apartado 421, San Salvador (El Salvador)

HPU : Housing Project Unit, C.P. 4586, Lusaka (Zambie)

LHPET : Lusaka Housing Project Evaluation Team, C.P. 4586, Lusaka (Zambie)

OHLM : Office d'habitation de loyer modéré, C.P. 401, Dakar (Sénégal)

RAD/NHA : Research and Analysis Division/National Housing Authority, Diliman, Quezon City (Philippines)

URBOR : Section d'aide et d'examen des opérations urbaines de la Banque mondiale, 1818 H Street N.W., Washington, D.C. 20433 (USA)

I : SALVADOR

1 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation des programmes de la FSDVM, n° 1 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, novembre 1975, 41 pages, en espagnol et en anglais.

2 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation des programmes d'entraide -- Projet Sensunapan, n° 2 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, septembre 1976, en espagnol et en anglais.

3 Introduction à l'étude des méthodes d'observation et leur application à l'évaluation des programmes de la FSDVM, n° 3 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, juillet 1976, en espagnol et en anglais.

4 Schéma d'évaluation pour la mesure des effets de l'habitation sur la santé des participants aux programmes de la FSDVM, n° 4 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, septembre 1976, en espagnol et en anglais.

5 Introduction à la théorie du sondage et son application à l'évaluation des programmes socio-économiques. Partie I, n° 5 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, août 1976, en espagnol et en anglais.

6 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation des causes pour lesquelles les familles n'occupent pas leur logis ou se retirent des projets de la FSDVM, n° 6 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, en espagnol et en anglais.

7 Conception de l'échantillon et son application au questionnaire sur les conditions socio-économiques à Santa Ana (juin-juillet 1976), n° 7 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, septembre 1976, en espagnol et en anglais.

8 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation du projet La Periquera à Santa Ana, n° 8 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, en espagnol et en anglais.

9 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation des méthodes de consolidation du logement, n° 9 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, octobre 1976, en espagnol et en anglais.

10 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation du projet Sensunapan à Sonsonate, n° 10 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, octobre 1976, en espagnol et en anglais.

11 Cadre théorique et méthodologique pour l'évaluation du projet El Naranjo à Usulutan, n° 11 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, en espagnol et en anglais.

12 Introduction à la théorie du sondage et son application à l'évaluation des programmes socio-économiques. Partie II : Echantillonnage stratifié, n° 12 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, septembre 1976, en espagnol et en anglais.

13 Schéma d'évaluation pour l'évaluation des effets de l'habitation sur la santé des participants aux projets de la FSDVM (Document de travail), n° 13 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, octobre 1976, en espagnol et en anglais.

14 Plan d'étude de la situation du logement à Usulutan, n° 14 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, octobre 1976, en espagnol et en anglais.

15 Schéma d'évaluation pour la mesure des effets de l'habitation sur la santé des participants aux projets de la FSDVM, n° 15 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, janvier 1977, en espagnol. (Révision du n° 13 avec de nouvelles annexes.)

16 Programme/modèle de planification du projet Apopa, n° 16 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, juillet 1977, en espagnol et en anglais.

17 Méthodes employées dans l'application de l'échantillon et des questionnaires dans le document intitulé "Plan d'étude de la situation des habitations populaires à Usulutan, et ses applications au projet El Naranjo", n° 17 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, mai 1977, avec annexes, en espagnol et en anglais.

18 Capacité du programme de coopération d'engendrer un processus d'évolution sociale, n° 18 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, juillet 1977, en espagnol et en anglais.

19 Modèle et plan d'action pour l'évaluation de l'incidence des programmes de la FSDVM sur le processus d'évolution sociale, n° 19 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, septembre 1977, en espagnol et en anglais.

20 Propositions pour l'étude des efforts autonomes et du changement social dans les travaux de la FSDVM, n° 20 de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, mars 1978, en espagnol et en anglais.

21 Plan pour la poursuite de l'étude longitudinale du processus du changement social dans les projets La Periquera et Sensunapan, n° 22 (2 volumes) de la Série sur la méthodologie de la FSDVM, juin 1978, en espagnol et en anglais.

22 Évaluation des causes pour lesquelles les familles choisies pour le projet La Periquera à Santa Ana n'occupent pas leur logis ou se retirent du projet, Rapport n° 1 de la FSDVM, mai 1976, 30 pages, 29 tableaux, en espagnol et en anglais.

Ce rapport étudie les causes pour lesquelles les familles (au départ, dans une proportion d'à peu près 25 %) choisies pour le projet La Periquera à Santa Ana n'occupent pas leur logis. Un total de 169 familles ont été interrogées, dont 80 sont classées comme "non-occupants" et les autres comme "participants actifs". Les "non-occupants" ont été interrogés sur leurs activités et les caractéristiques socio-économiques des deux groupes ont été comparées.

Une comparaison des statistiques montre que, comme il fallait s'y attendre, les familles qui souhaitent se retirer sont plus pauvres que les participants actifs, en termes de revenu per capita, de revenu familial total et de revenu par ménage. Le niveau d'instruction des non-occupants est aussi moins élevé. On n'a décelé aucune différence statistiquement significative dans la taille des familles, l'état matrimonial, l'âge du requérant et la stabilité d'emploi.

Des familles qui n'occupaient pas leur logis, près de 40 % ont exprimé le désir de rester dans le projet. Les principales raisons pour ne pas occuper leur logis ou pour se retirer du projet étaient les suivantes (par ordre d'importance) : a) mécontentement quant au type de logement offert, particulièrement aux petites dimensions; b) difficulté de s'entraider compte tenu des coûts d'option relativement élevés; et c) changements imprévus dans la situation financière du ménage.

23 Estimation de la demande potentielle de logements à différents niveaux de prix à l'intérieur du projet La Presita à San Miguel : méthodologie pour la planification du projet et l'évaluation des critères de sélection, Rapport n° 2 de la FSDVM, juillet 1976, 52 pages, en espagnol et en anglais.

Ce rapport fournit de l'information sur les programmes d'habitation La Presita à San Miguel. Les deux premiers chapitres définissent le marché possible pour le projet d'habitation et décrivent les caractéristiques socio-économiques de la population. Le chapitre trois estime les paramètres de la population qui influent sur la demande potentielle, c.-à-d. sur le nombre total de familles dans chaque catégorie. Les estimations sont basées sur la capacité de paiement, la taille des familles et le type de logement occupé avant d'entrer dans le projet. Parmi les 18 projections de la demande potentielle pour chaque niveau de prix, les six estimations les plus vraisemblables sont retenues, indiquant la demande potentielle d'environ 3000 familles répartie selon les niveaux de prix d'habitation suivants : 30 COES (754), 25 COES (458), 20 COES (750) et 15 COES (979), 2,47 colons salvadoriens (COES) équivalant à 1 $US. Les projections indiquent que la demande potentielle est limitée. Le dernier chapitre considère les incidences des projections sur les politiques.

24 Évaluation des causes pour lesquelles les familles choisies pour le projet Sensunapan à Sonsonate n'occupent pas leur logis ou se retirent du projet, Rapport n° 3 de la FSDVM, novembre 1976, en espagnol.

25 Estimation de l'incidence des différentes phases de la construction et de l'entraide sur la génération d'emplois et de revenus à La Periquera, Sensunapan et El Naranjo, Rapport n° 4 de la FSDVM, septembre 1976, 13 pages, 7 tableaux, en espagnol et en anglais.

Ce rapport donne une première estimation de l'incidence de la construction de projets sur la génération d'emplois et de revenus dans trois emplacements. L'estimation est basée sur: a) le nombre de travailleurs embauchés (et leur masse salariale) par les sous-entrepreneurs au cours de la phase pré-entraide; b) le revenu obtenu par les coopératives pour les travaux des projets; et c) le crédit accumulé par les familles par suite de leur participation au processus d'entraide. Le rapport ne traite pas des effets sur les emplois indirects (services aux travailleurs ou effets multiplicateurs).

Il a été estimé qu'un investissement de 346 à 524 COES était nécessaire pour générer un revenu de 100 COES pour un emploi direct. La génération d'un mois d'emploi nécessitait un investissement de 605 à 853 COES. Le rapport conclut que cette contribution de la FSDVM est utile parce que c'est la population à faible revenu qui bénéficiera de presque toute l'augmentation des revenus et de l'emploi.

26 Étapes de l'évaluation de l'entraide dans le projet Sensunapan à Sonsonate -- juin-septembre 1976, Rapport n° 5 de la FSDVM, octobre 1976, 20 pages, en espagnol.

27 Étapes dans l'évaluation du programme de consolidation des habitations, Rapport n° 6 de la FSDVM, octobre 1976, 11 pages, en espagnol et en anglais.

Ce court document est un rapport intérimaire sur l'évaluation des activités de réaménagement du logement de deux projets de la FSDVM qui n'ont pas été financés par des prêts de la BIRD, soit les projets Plan Piloto et Agua Caliente. Une enquête sur un échantillon aléatoire de 52 ménages a été menée afin d'obtenir des renseignements, en termes de coût, d'opportunité, de personnel et de sources de financement, sur la phase de la construction d'habitations postérieure à l'étape de l'entraide. Une tentative a aussi été faite pour déterminer le degré de satisfaction des résidants quant à divers niveaux de services à l'habitation.

Le rapport indique que, dans les transformations qu'ils apportaient à leurs logements, les résidants avaient pour priorité de construire une clôture autour de l'unité de logement et d'accroître la surface de construction. Des modifications de la répartition de l'espace (nombre de pièces et finition) venaient en second lieu. L'épargne personnelle finançait la moitié des transformations (48 %).

28 Les premiers résultats d'une étude socio-économique effectuée à Santa Ana, juin-juillet 1976, Rapport n° 7 de la FSDVM, octobre 1976, 60 pages, en espagnol et en anglais.

Ce rapport présente les premières conclusions de l'étude socio-économique de fond effectuée à Santa Ana. Pour une analyse complète des conclusions et pour plus d'information sur les conséquences qu'elles ont sur les politiques, voir le n° 31.

29 Rapport de fond préparé pour la conférence du Sénégal : comparaison des projets du Sénégal, de la Zambie et du Salvador, Rapport n° 8 de la FSDVM, octobre 1976, 13 pages, 24 tableaux, en espagnol et en anglais.

Ce rapport contient des informations sur la migration, la composition des familles, le revenu, l'emploi et l'habitation; il fournit une base de discussion permettant de comparer les projets du Salvador entre eux et avec ceux du Sénégal et de la Zambie. Les éléments pour les études comparatives incluent uniquement les données tirées de l'étude socio-économique de fond de Santa Ana, sauf pour le chapitre sur les revenus, qui comprend des estimations de la distribution des revenus à Santa Ana, Sonsonate, San Miguel et San Salvador. Dans chacune de ces villes, 56 à 67 % des familles à faible revenu qui occupent des logements gagnent moins de 100 $US par année, alors que 88 à 97 % gagnent moins de 200 $. C'est à Sonsonate que le nombre de familles à faible revenu est le plus élevé (56 % des familles gagnent moins de 100 $), alors que ce nombre est le plus faible à Santa Ana où seulement 33 % des familles gagnent moins de 100 $. Les deux projets de San Salvador, El Pepeto et San Jose del Pino, se situent entre ces deux extrémités (respectivement 40 et 37 % des familles gagnent moins de 100 $). Les deux projets précédents, qui ne sont pas financés par la BIRD, Plan Piloto et Agua Caliente, sont probablement conçus pour des familles situées dans des tranches de revenu inférieures.

À Santa Ana et à San Salvador, 62 à 70 % des familles se situent entre le troisième et le sixième décile de l'échelle des revenus. À Sonsonate, 60 % des familles sont concentrées entre le troisième et le cinquième décile. Quoique les projets aient de la difficulté à atteindre les familles les plus pauvres, il y a dans tous les cas au moins 12 % des familles qui sont dans le 20 % de la population urbaine le plus pauvre, et au moins 62 % dans le 50 % le plus pauvre.

30 Étude socio-économique à Santa Ana, Volume 1, Rapport n° 9 de la FSDVM, en espagnol.

31 Étude socio-économique à Santa Ana, Volume 2 : Résultats de l'enquête et ses conséquences sur la politique de la Fondation à Santa Ana, Rapport n° 10 de la FSDVM, février 1977, 132 pages, en espagnol et en anglais. (Publié dans le rapport n° ME-1 de la Série de rapports sur le contrôle et l'évaluation des projets de développement urbain de la BIRD.)

Cette étude avait deux objectifs : a) obtenir des données socio-économiques de base sur les participants au projet et sur un groupe témoin de familles à faible revenu à Santa Ana, afin d'établir un point de référence pour mesurer les changements produits par le projet avec le temps; et b) définir un ensemble d'hypothèses sur les effets du projet, tester ces hypothèses et analyser leurs conséquences pour qu'elles soient utilisées dans le processus de planification des politiques de la gestion. La base des données de l'étude était un questionnaire adressé à un échantillon aléatoire composé de 197 familles participant au projet, et de 327 familles habitant des maisons non réglementaires, des chambres louées et des bidonvilles (le groupe témoin).

La partie analytique du rapport couvre huit sujets : conditions économiques (statistiques sur les niveaux de revenu et l'emploi); caractéristiques démographiques des familles (taille de la famille, âge, fécondité); niveaux d'instruction; santé (taux de mortalité, causes de mortalité infantile et corrélations statistiques avec les indices des conditions de vie); logement (matériaux de construction, dimensions des lots et coûts); habitudes de consommation; migration; participation et attitudes sociales. Les résultats qui suivent ont semblé les plus significatifs.

1. La méthode de sélection correspondait aux critères de sélection des planificateurs du projet. Les participants se trouvaient dans une proportion de 84 % dans la population cible à faible revenu ou en deçà, entre le 17e et le 61e centile. Environ 8 % des participants appartenaient à la tranche de 20 % la plus pauvre de la population.

2. Il y avait concentration (près de 50 %) des participants dans les 5e et 6e déciles de la courbe de distribution par revenu de la population urbaine de Santa Ana. Les revenus des participants étaient en général sensiblement plus élevés que ceux du groupe témoin des non-participants. Soulignons toutefois que le groupe témoin inclut la tranche de 20 % la plus pauvre de la population, qui n'avait pas été désignée comme futur bénéficiaire lors de la conception du projet.

3. Moins de participants que prévus provenaient de subdivisions non réglementaires. Cela est significatif parce que les études de la FSDVM avaient montré que les occupants de ces subdivisions préféraient des terrains plus grands et des niveaux de service plus bas.

4. La proportion de ménages visés par le projet et dont le chef était une femme (40 %) était sensiblement plus élevée que celle des ménages qui ne participaient pas au projet (30 %). Les conséquences de ce résultat sont importantes parce que les revenus des ménages dont le chef était une femme avaient tendance à être plus bas et moins stables que ceux des ménages dont le chef était un homme.

5. Les participants avaient une plus grand mobilité sociale que les non-participants. En outre, des indicateurs approximatifs donnaient à penser que les participants avaient un niveau de conscience socio-politique moins élevé que celui des autres familles.

Le rapport se termine par un examen des différentes formes que pourrait prendre le projet pour réduire les coûts.

32 Diagnostic de la situation du logement pour les familles à faible revenu à Usulutan et ses conséquences sur le projet El Naranjo, Rapport n° 11 de la FSDVM, février 1977, 93 pages, en espagnol et en anglais. (Publié dans le rapport n° ME-2 de la Série de rapports sur le contrôle et l'évaluation des projets de développement urbain de la BIRD.)

En raison de la faible demande de logements du projet d'Usulutan, la direction du projet a commandé une étude pour déterminer quelles étaient les causes de cette faible demande et les différentes politiques qui s'offraient à la FSDVM et si le cas était unique parmi les emplacements de projet. Trois causes principales du faible niveau de la demande ont été déterminées.

1. À la base, il y avait un manque d'intérêt pour le projet à cause de l'existence, à Usulutan, d'autres habitations moins chères, apparemment plus attrayantes (subdivisions non réglementaires) et faciles à obtenir. Les parcelles de terrain de ces subdivisions non réglementaires étaient plus grandes et des puits peu profonds permettaient leur occupation avec des services limités. (Il ne s'agissait pas de locaux occupés par des squatters; les résidants détenaient, sur leur terrain, des titres de propriété émanant de promoteurs privés qui vendaient illégalement des lots en ne respectant pas les niveaux de service prescrits par une ordonnance gouvernementale sur la planification.)

2. Même une importante campagne d'information ne parviendrait pas à faire connaître le projet à une population fortement illettrée.

3. Le régime d'entraide connaissait certaines difficultés à cause de coûts d'option assez élevés. Environ 40 % des familles choisies au départ pour le projet d'Usulutan se sont retirées; la plupart ont donné comme raison l'obligation de participer au régime d'entraide. Les chercheurs ont aussi conclu que le marché des terrains pouvait rendre les subdivisions non réglementaires relativement plus attrayantes à Usulutan que dans les autres centres urbains.

Le rapport comprend une section importante de recommandations, dont quelques-unes ont été appliquées par la direction pour améliorer la demande. En mai 1978, quelque 200 unités, sur les 400 prévues, avaient été attribuées à des familles.

L'étude se fondait sur des échantillonnages effectués sur des subdivisions non réglementaires et des chambres louées, complétés par des statistiques de la FSDVM et des interviews avec des familles retirées du projet.

33 Évaluation de l'entraide et de son action à l'intérieur du processus de changement social -- Le cas de Sonsonate, Rapport n° 12 de la FSDVM, juillet 1977, 78 pages, en espagnol et en anglais. (Publié dans le rapport n° ME-3 de la Série de rapports sur le contrôle et l'évaluation des projets de développement urbain de la BIRD.)

Cette étude s'intéresse plus particulièrement à l'efficacité de l'entraide pour procurer du logement à des groupes à faible revenu et stimuler le développement de la communauté. Trois groupes, composés chacun d'environ 25 à 30 familles de la région du projet de Sonsonate, ont fait l'objet d'une étude intensive qui a duré six mois. Des guides d'observation, des interviews et des dossiers relatifs à des demandes de projet ont servi à élaborer une base de données.

Comme méthode de construction d'habitations pour familles à faible revenu, il semble que l'entraide ait assez bien réussi, puisque les logements qu'elle a permis de construire avaient une qualité comparable à celle des logements construits par des entrepreneurs et que leur coût de construction était inférieur d'à peu près 10 %. Toutefois, comme les familles devaient souvent sacrifier des occasions d'emploi pour participer les fins de semaine à des activités d'entraide, les avantages financiers nets qu'elles retiraient de ces activités étaient inférieurs à ce qu'on avait prévu. De plus, le temps qu'a nécessité la construction d'unités finies a été plus long que prévu, et a varié considérablement selon les chefs de groupe, l'expérience de la construction, la discipline interne et le nombre de participants.

L'étude proposait trois choses : a) à cause du coût d'option de la participation au projet, certaines familles pourraient participer au projet sans être tenues à l'entraide, mais offrir d'autres formes d'aide communautaire; b) le travail devrait être

réparti de façon plus équitable entre les groupes; et c) les séances d'orientation devraient donner aux participants une meilleure idée des coûts totaux que chaque famille aurait à assumer.

Le fait de travailler ensemble pendant une période prolongée a semblé contribuer à l'élévation du niveau de conscience communautaire. Toutefois, les résultats n'ont pas permis de conclure que l'entraide était le meilleur moyen pour atteindre les objectifs de la FSDVM concernant la conscience sociale des participants.

34 Évaluation économique des lotissements viabilisés et du développement progressif comme système de production d'habitations pour des groupes à faible revenu et leur éventuelle application comme élément d'une politique nationale d'habitation, Rapport n° 13 de la FSDVM, juillet 1977, 133 pages, en espagnol et en anglais.

Dans ce rapport, on analyse les incidences économiques des projets de lotissements viabilisés comme élément d'une politique nationale de logement pour les familles à faible revenu. En particulier, on y compare le programme d'habitation de la FSDVM et le "développement progressif" des subdivisions non réglementaires (c.-à-d. le développement non subventionné ou non stimulé par des organismes établis) en termes des facteurs suivants : a) accessibilité pour la population cible à faible revenu; b) efficacité relative dans l'établissement d'un ensemble de base de services urbains; c) rôles dans le contexte d'une stratégie globale de développement économique au Salvador; et d) rôles dans le cadre d'une politique nationale de l'habitation (particulièrement, les différentes formes de subvention possibles).

L'analyse comparative utilise abondamment la méthode de l'analyse coûts-avantages pour mesurer les différences réelles entre les ensembles de services offerts par des programmes institutionnels (de la FSDVM et de l'État) et ceux offerts par des subdivisions non réglementaires. L'analyse montre, par exemple, que le taux de rendement interne d'un investissement dans un logement de la FSDVM est supérieur à celui d'un investissement dans une subdivision non réglementaire. Cependant, une fois pondérés par les facteurs de distribution du revenu (chacun de ces facteurs mesurant le degré d'accessibilité d'un projet particulier à la population cible à faible revenu), ces taux sont pratiquement égaux. Compte tenu de cela et de la faible valeur attribuée par les participants à certains des principaux avantages des projets de la FSDVM (eau, électricité, endroits publics et services à la communauté), les auteurs du rapport estiment que les niveaux de service relativement faibles qu'offrent les subdivisions sont une solution sûre et efficace qui peut remplacer l'ensemble plus complet de services actuellement offerts par la FSDVM.

Les données de base comprenaient des estimations faites par la direction du projet sur les coûts d'habitation, des sondages déjà faits et des sondages qu'avaient menés auprès des participants les unités d'évaluation de Santa Ana, Sonsonate et Usulutan.

35 Synthèse des principaux résultats des 21 premiers mois de l'évaluation et définition des priorités de recherche pour la prochaine année, Rapport n° 15 de la FSDVM, septembre 1977, 29 pages, en espagnol et en anglais.

Ce document passe en revue les rapports rédigés par l'unité d'évaluation au cours des 21 premiers mois de son existence et en fait ressortir les principaux résultats. Il traite des résultats de l'évaluation relativement aux éléments suivants des projets : conception d'habitations et de projets; critères de sélection; processus d'entraide et le travail autonome pour réaménager le logement.

Voici quelques-uns des résultats importants : a) suivant des comparaisons avec la demande d'autres formes d'habitation, il faudrait envisager des niveaux plus faibles de service dans les projets; b) il faudrait étudier un système de subventions pour rendre le projet plus accessible aux 25 % les plus démunis de la population urbaine et pour alléger le fardeau des participants les plus pauvres; c) il a semblé que l'entraide ait pu être un moyen efficace et peu coûteux de construire des unités d'habitation, mais il y a eu certains problèmes en termes d'abandons et de retards dans la construction d'unités de logement en raison du manque à gagner en fin de semaine.

36 Efficacité de l'entreprise coopérative comme instrument de changement social et définition des différentes actions que pourrait entreprendre le programme des entreprises communautaires. Volume I : Résultats et recommandations, Rapport n° 17 de la FSDVM, décembre 1977, 63 pages, en espagnol et en anglais. (Publié dans le rapport n° ME-5 de la Série de rapports sur le contrôle et l'évaluation des projets de développement urbain de la BIRD.)

Ce rapport présente les différentes politiques possibles pour le programme économique global de la FSDVM. Un bref examen de la situation économique du pays est suivi d'une analyse de la difficulté qu'éprouvent les responsables des programmes de crédit et de coopération à rejoindre les couches les plus pauvres de la population urbaine et rurale. Le manque de possibilités d'emploi, combiné à une distribution extrêmement inégale du revenu et de la richesse, rendent critiques les programmes destinés aux plus démunis. Toutefois, pour minimiser les risques, la plupart des programmes salvadoriens de crédit et de coopération visent la classe moyenne et la classe moyenne inférieure.

Conçus pour le milieu urbain, les programmes de coopération de la FSDVM visaient surtout la population urbaine marginale. Analysant le travail de la FSDVM au cours des cinq dernières années, le rapport en constate les réalisations : établissement de sept coopératives, d'un marché et d'un centre de vente, d'une école d'artisanat, de sociétés coopératives d'épargne et de prêt, etc. Toutefois, du point de vue des objectifs économiques de la FSDVM, ces résultats ont une incidence limitée. Bien que, dans certains cas, le revenu des membres des coopératives ait doublé, très peu d'emplois ont été générés. Le manque d'expérience des membres en administration et en organisation a diminué l'espoir de créer de grandes coopératives.

Le programme de coopération est étudié à la lumière de l'ensemble des objectifs sociaux et économiques de la FSDVM et comparé avec les différentes politiques possibles. Le rapport formule une série de recommandations. En dépit de leur faible impact sur l'économie, les coopératives sont toujours une des priorités d'aide à la population urbaine marginale comme moyen possible pour développer la conscience sociale et d'amener des changements dans la structure sociale du pays. Il importe encore pour l'avenir d'offrir du crédit et de l'aide technique aux petites entreprises privées et de continuer à explorer d'autres formes d'entreprises communautaires. On a étudié et rejeté les solutions de rechange suivantes : création d'une plus grande entreprise soutenue internationalement et gérée directement par la FSDVM; services de formation du personnel et de placement; mise en place d'une industrie agro-alimentaire à petite échelle. Il semble que ces solutions exigeraient une trop grande partie des ressources de la FSDVM, qu'elles pourraient être appliquées plus facilement par d'autres voies, et qu'elles seraient trop éloignées de certains objectifs de départ de la FSDVM. Plusieurs autres solutions sont proposées, par exemple offrir un service de consultation en commercialisation, des programmes d'éducation et une aide à la recherche.

37 Étude de la demande à Apopa, Rapport n° 18 de la FSDVM, janvier 1978, 62 pages, en espagnol et en anglais. (Publié dans le rapport n° ME-4 de la Série de rapports sur le contrôle et l'évaluation des projets de développement urbain de la BIRD.)

Le but de l'étude était d'aider la direction de la FSDVM à planifier son projet d'habitation dans la zone d'Apopa, située dans la région métropolitaine de San Salvador, en calculant la demande potentielle pour le projet. Les résultats ont été présentés à la direction de la FSDVM et sont utilisés dans le plan actuel.

La demande pour le projet est la suivante. La population cible a été définie comme étant tous les ménages d'Apopa vivant dans des "mesones" et des "tugurios" ou qui louaient des maisons non réglementaires. Au recensement de 1971, cette population comptait environ 86 000 ménages. On a défini la demande et obtenu, par sondage, le nombre de ménages de cette population cible intéressés par le projet et qui pouvaient payer, dans l'hypothèse où un ménage devrait affecter entre 15 et 20 % de son revenu aux dépenses de logement.

Une fois calculé le nombre de ménages compris dans la population cible et intéressés par le projet, et selon différentes hypothèses quant à leur capacité de paiement, deux estimations de la demande ont été obtenues. La première hypothèse était que les frais mensuels supportés par les participants incluaient les frais de développement perçus par la FSDVM. Si tels étaient les coûts totaux et si les ménages affectaient entre 15 et 20 % de leur revenu au logement, la demande potentielle aurait été de 29 000 ménages. La seconde hypothèse était que les ménages devaient, en plus, payer les matériaux et la main-d'oeuvre nécessaires à la finition de leur logement, de même que les services d'électricité et d'aqueduc. Dans cette hypothèse, la demande potentielle chutait à 12 000. Ce résultat a fait ressortir l'inégalité marquée de la distribution des revenus à San Salvador, puisque même une légère variation des frais mensuels rendait le projet sensiblement moins accessible.

Le projet Apopa a été conçu pour quelque 6700 lots. Le rapport conclut que le nombre de ménages intéressés, et ayant les moyens de participer au projet (12 000), peut être faible en comparaison du nombre total de lots disponibles, parce qu'il est possible que certains ménages qui s'étaient d'abord montrés intéressés se désistent.

II. ZAMBIE

Nous avons résumé les rapports préparés par l'unité de surveillance de la Housing Project Unit (HPU) (nos 41 à 51), bien que ces rapports n'aient pas été établis sous les auspices de l'équipe d'évaluation. Les rapports d'évaluation rédigés par la Lusaka Housing Project Evaluation Team (LHPET) correspondent aux numéros 52 à 74.

38 Conception de la recherche, exposé méthodologique de la LHPET, avril 1976, en anglais.

39 Méthode d'enquête, document de travail n° 6 de la LHPET, mai 1977, en anglais.

40 Conception de la recherche en matière de contrôle, exposé méthodologique de la HPU, 1977, en anglais.

41 Zone de déversement de l'excédent de population de John Howard : réinstallation, HPU, 1977, 30 pages, en anglais.

La zone de déversement de l'excédent de population de John Howard, à Chawama, a été la première région à être aménagée dans le cadre du projet d'amélioration de Lusaka. Un sondage a été effectué auprès de la moitié des 200 premières familles concernées, quatre mois environ après leur réinstallation à cet emplacement. Le sondage a procuré aux gestionnaires du projet des renseignements qui serviront éventuellement pour les futures zones de réinstallation. Voici quelques-unes des conclusions et des recommandations.

1. Environ 30 % des participants estimaient avoir été forcés de déménager et avoir été mal renseignés. Les séances d'information, comme moyen utilisé pour informer la collectivité du projet, devraient s'adresser à l'unité familiale et aux chefs de secteur et devraient avoir lieu plus tôt dans le déroulement du projet.

2. Bon nombre de résidants (45 %) n'étaient pas satisfaits des logements temporaires qu'ils occupaient en attendant que soit terminée la construction de leurs habitations permanentes. Le fait d'établir une liste des familles plus tôt permettrait aux familles concernées de demeurer dans leurs maisons pendant la construction des nouvelles habitations dans la zone de déversement.

3. La plupart des participants se sont montrés satisfaits de la formule d'aide technique du projet, utilisée le plus souvent pour aider les entrepreneurs sur la construction des maisons plutôt que d'éventuels travailleurs autonomes. Étant donné le manque de temps ou de compétences, et la nécessité d'achever les travaux avant la saison des pluies, 80 % des participants avaient engagé des ouvriers pour construire les habitations.

4. La plupart des participants ont suivi les plans d'habitation standard et ont commencé par construire une unité principale de trois pièces, même si la valeur des unités était supérieure aux prêts accordés pour les matériaux de construction. Cette hausse de coût est due au fait qu'un fort pourcentage de participants ont embauché des ouvriers, et que 96 % d'entre eux ont choisi les matériaux de construction les plus coûteux, c.-à-d. des parpaings de béton. Le coût estimatif, excluant la main-d'oeuvre, d'une unité principale de béton était, en 1975, de 372 KZ (0,86 kwacha zambien = 1 $US), alors que le prêt maximum pour les matériaux de construction était de 250 KZ. La plupart des

répondants étaient d'avis que le prêt devait être augmenté pour tenir compte des coûts de main-d'oeuvre. Le rapport recommande d'étudier cette possibilité, de même que son incidence financière, mais de prendre d'autres mesures pour réduire les coûts, en invitant, les participants, par exemple, à effectuer eux-mêmes une plus grande partie des travaux et à employer des matériaux meilleur marché.

5. Même si la plupart des participants habitaient auparavant des maisons de briques crues, presque tous ont construit leur nouvelle maison en parpaings de béton, la raison principale étant qu'ils préféraient un matériau plus durable. Le quart des répondants croyaient cependant que la HPU s'attendait qu'ils construisent leur maison en béton. Les auteurs du rapport proposent d'emmagasiner d'autres matériaux de construction au dépôt, surtout des parpaings de ciment et de terre, pour déterminer leur potentiel de vente. Ils proposent, en outre, d'inviter les participants à s'entraider pour fabriquer les parpaings. (Diverses expériences ont été effectuées quant à la fabrication des parpaings en collaboration. Voir le n° 69 .)

6. L'exploitation du dépôt de matériaux était à revoir, puisque plus de 50 % des répondants en étaient insatisfaits. (Ils se plaignaient surtout de la longue période d'attente pour obtenir les matériaux.) Il fallait également mieux définir les rôles et les responsabilités de la HPU, des entrepreneurs et de la collectivité, parce que beaucoup de participants jugeaient qu'il incombait à la HPU d'offrir d'autres services en plus de l'infrastructure de base, par exemple des routes de raccordement, et n'étaient pas au courant des responsabilités de la collectivité et du rôle des programmes d'entraide.

7. La majorité des participants semblaient très satisfaits. Parmi les familles réinstallées, 87 % considéraient avoir obtenu un meilleur logement sans trop d'inconvénient puisque les nouvelles habitations se trouvaient à proximité des anciennes.

42 Rapport sur le contrôle de l'aide technique, HPU, janvier 1977, 5 pages, en anglais.

Cette évaluation du service d'aide technique offert dans le cadre du programme d'amélioration a donné lieu à plusieurs recommandations. L'évaluation porte sur le rôle des conseillers en construction et montre que ceux-ci n'avaient ni le même salaire ni la même compétence, et que ce rôle n'était pas nettement différent de celui des adjoints au développement de la collectivité. Le rapport recommandait entre autres : a) de donner de meilleures instructions et une meilleure formation sur place aux conseillers en construction; b) d'établir des lignes directrices quant à l'importance de l'aide technique nécessaire à chaque étape de la construction des maisons; c) de réviser les salaires et les conditions de travail des conseillers; et d) de nommer des chefs d'équipe locaux pour servir d'intermédiaires entre les conseillers et les adjoints au développement de la collectivité.

43 Contrôle du paiement des frais de service et du remboursement des prêts à Chawama, HPU, janvier 1977, 3 pages, en anglais.

Les frais de service pour l'alimentation en eau de la zone de déversement de l'excédent de population de Chawama avaient été fixés à 1 ZK par mois par ménage, pour la première année d'exploitation. L'analyse du taux de recouvrement indiquait que 90 % des ménages avaient payé les frais mensuels au cours des six premiers mois et 80 % au cours des six derniers mois. Comme on l'a constaté lors de l'étude, l'interruption de l'alimentation en eau des 25 ménages se partageant un même robinet, quand tous n'avaient pas payé, paraissait être un moyen efficace.

D'autre part, 90 % des ménages du secteur accusaient un retard dans le remboursement de leur emprunt au moment de l'étude. La principale raison donnée par les répondants est qu'ils ignoraient à quel moment ils devaient commencer à rembourser. Toutefois, le rapport indique que la méthode employée pour susciter le remboursement des

prêts, c.-à-d. la menace d'expulsion, n'était pas efficace puisque difficile à mettre en pratique. Les auteurs recommandent, outre une meilleure information et le maintien de la possibilité d'expulsion, de refuser d'accorder des permis d'occupation aux participants dont les paiements sont en retard de trois mois ou plus. (Les méthodes de perception et leurs conséquences sur le recouvrement des fonds ont été étudiées en 1977 et 1978. Une étude définitive paraîtra bientôt.)

44 Transfert du droit de propriété sur les lots dans la zone de déversement de l'excédent de population -- Complexes de Chawama et de George, HPU, mars 1977, 9 pages, en anglais.

Au cours de la première année d'exploitation du projet, il y a eu relativement peu de transferts de propriété de lots à l'intérieur des zones de déversement de l'excédent de population (30 lots au complexe de George et 43 à Chawama). Une enquête sur les causes des transferts a révélé que certains d'entre eux étaient dus à la maladie, à l'âge avancé des participants et à l'obtention d'un nouvel emploi dans d'autres régions. Fait plus significatif et plus important, les principales raisons de la vente des lots étaient l'appât du gain et l'incapacité d'obtenir les fonds nécessaires pour achever la construction. Ces motifs sont particulièrement importants, étant donné que ce sont surtout les personnes à faible revenu qui sont touchées. Les auteurs ont recueilli des informations sur le revenu de 38 des anciens propriétaires; 23 d'entre eux gagnaient 50 KZ ou moins par mois. Même si, au moment de l'évaluation, ce groupe avait été jugé apte à rembourser un prêt et à payer des frais de service, les dépenses initiales de capital pour la construction de la maison, surtout pour la main-d'oeuvre, semblaient poser un problème. Ce groupe était moins susceptible d'avoir des économies et souvent était incapable d'obtenir du crédit d'autres sources. Par exemple, beaucoup de personnes de ce groupe étaient des ouvriers non qualifiés qui ne pouvaient donc pas, en général, obtenir de prêt de leur employeur. Des répondants, 14 ont indiqué qu'ils étaient chômeurs, autre signe d'instabilité de l'emploi et du revenu. Les membres de ce groupe sont donc souvent tentés de vendre leurs lots, surtout lorsqu'ils peuvent réaliser un bénéfice.

45 Analyse de l'industrie du briquetage à Chawama (projet), HPU, mars 1977, 4 pages, en anglais.

Par souci d'uniformiser les tarifs de construction et d'établir une liste des entrepreneurs, des renseignements ont été recueillis auprès de 19 entrepreneurs en construction du secteur non organisé de la zone de déversement de Chawama. Dans l'échantillon, 45 % des personnes étaient diplômées d'une école de métiers ou avaient une formation professionnelle, environ le même pourcentage avaient reçu une formation en milieu de travail et 10 % n'avaient jamais exercé le métier de briqueteur. Les tarifs moyens pour la construction des fondations et des murs ont été calculés par pièce d'habitation et suivant le nombre de jours nécessaires pour exécuter les travaux. Par exemple, une maison de trois pièces exigeait environ deux semaines de travail et le coût moyen de la main-d'oeuvre était de 75 KZ. Les prix variaient quelque peu et semblaient dépendre de facteurs sociaux, par exemple les relations personnelles entre les entrepreneurs et les clients. Un rapport complémentaire (voir le n° 46) fournit plus de détails sur les exigences des entrepreneurs en matière d'emploi.

46 Industrie du briquetage dans le secteur d'amélioration : secteur non organisé, HPU, avril 1977, 7 pages, en anglais.

Ce rapport complète les informations recueillies pour le rapport précédent (n° 45) sur l'industrie du briquetage. Les auteurs ont constaté que cette industrie du briquetage était une source de revenu importante pour les entrepreneurs dans le secteur d'amélioration puisque plus de 50 % d'entre eux étaient auparavant sans emploi et 30 % environ n'avaient qu'un emploi à temps partiel. Durant les périodes de pointe, un briqueteur pouvait gagner environ 200 KZ par mois, mais le caractère saisonnier du travail

posait des problèmes aux entrepreneurs. En outre, il arrivait souvent que les propriétaires ne respectaient pas leurs engagements concernant le crédit. Des 20 entrepreneurs, 19 ont indiqué qu'ils préféreraient un autre genre de travail qui offrirait un revenu plus stable.

Pour ce qui est des prix demandés, ils avaient tendance à être équivalents et conformes à ceux que la collectivité jugeait raisonnables. Pour réduire les coûts, il arrivait souvent que les membres de la famille du client travaillaient avec les entrepreneurs en leur apportant une aide générale.

47 Rapport sur l'exploitation des dépôts, HPU, avril 1977, 4 pages, en anglais.

Une étude a été effectuée sur l'efficacité de l'exploitation des dépôts qui distribuent les matériaux de construction : l'équipe chargée de l'évaluation a fait remplir un questionnaire aux participants qui faisaient la queue devant les dépôts; elle a mené une enquête sur les budgets des participants; enfin, elle a observé les dépôts. Il fallait en moyenne de 2,5 à 3,5 heures en tout pour servir les résidants, à chacune de leur visite, bien que la période initiale d'attente et les délais de livraison prenaient souvent beaucoup plus de temps. En une seule semaine, il fallait jusqu'à 25 heures d'attente pour qu'un ménage obtienne les matériaux de construction nécessaires, les membres du ménage se relayant pour conserver leur place dans la ligne d'attente. Ce problème était dû à plusieurs facteurs : heures d'ouverture irrégulières, personnel insuffisant durant les périodes de grande affluence, pénurie de matériaux de construction nécessitant le rationnement et services de transport inadéquats. Les participants qui ont répondu au questionnaire considéraient que l'exploitation des dépôts était, en général, très médiocre.

Voici les mesures correctrices qui ont été recommandées à court terme : a) accorder la priorité aux ménages réinstallés par rapport aux participants qui bénéficient de prêts pour l'amélioration de leurs maisons; b) instituer un moratoire pour les nouvelles factures en attendant de venir à bout des retards; et c) indiquer quotidiennement aux clients quels matériaux sont disponibles.

Le rapport propose des mesures correctives à long terme : a) établir un système de livraison directe aux lots; b) réduire le nombre de lots attribués chaque semaine et, par conséquent, le nombre de clients aux dépôts; c) inciter les gens à fabriquer davantage eux-mêmes les parpaings; et d) simplifier la paperasserie dans les dépôts.

48 Rapport de contrôle des marchés des secteurs améliorés, HPU, mai 1977, 7 pages, en anglais.

Dans le cadre du programme d'amélioration, des dispositions ont été prises en vue de construire et d'améliorer un total possible de 12 marchés dans les zones urbaines visées. Les marchés de Lusaka posaient de nombreux problèmes à cause d'une mauvaise gestion : plusieurs, par exemple, n'avaient aucune comptabilité. Le double système de marchés engendrait aussi des conflits, le premier système était organisé par le Conseil municipal de Lusaka et le second, par les chefs de parti locaux.

Le rapport propose d'orienter le système de marchés vers la formule coopérative. Il recommande entre autres : a) d'établir un contrat de location et d'hypothèque contenant des clauses précises sur la comptabilité et la vérification; b) d'établir des lignes directrices quant au nombre minimum de membres, de même que des dispositions concernant les utilisateurs occasionnels des étals; et c) de clarifier les rôles et responsabilités des membres de la coopérative, du parti et du Conseil municipal. Ces recommandations n'étaient pas encore adoptées en 1981.

49 Contrôle du système de prêts visant l'amélioration des logements, HPU, sans date, 4 pages, en anglais.

Une enquête a été menée afin d'établir pourquoi les prêts pour l'amélioration des logements de 100 KZ chacun n'avaient pas été demandés par les résidants du secteur de Chawama. Des 50 propriétaires interrogés, 15 % avaient recours à d'autres sources de crédit, par exemple les prêts des employeurs, et 55 % ignoraient l'existence du programme de prêts de la HPU. Étant donné que le montant des prêts était insuffisant, dans bien des cas, pour répondre aux besoins des résidants, les auteurs du rapport ont recommandé de l'augmenter. Pour que plus de gens connaissent cette source de crédit, ils ont aussi mis l'accent sur la publicité au moyen d'affiches, sur les séances d'information et sur d'autres moyens de communication disponibles.

50 Rapport de contrôle sur les améliorations administratives proposées pour les dépôts de la HPU, HPU, avril 1977, 4 pages, en anglais.

Le rapport traite de l'efficacité des recommandations formulées dans le rapport précédent (n° 47) et qui visaient à améliorer le rendement des dépôts de matériaux. Les lignes d'attente n'étaient plus aussi longues puisque les responsables étaient venus à bout des retards dans les commandes et que la préparation des factures prenait moins de temps. Les responsables ont aussi mis au point un système de livraison directe des parpaings de béton pour des groupes de cinq participants; ils ont supprimé le service aux bénéficiaires de prêts pour l'amélioration des logements pour mieux répondre aux besoins des ménages réinstallés; et ils ont établi des heures d'ouverture plus régulières pour les dépôts.

51 Rapport de contrôle sur l'exploitation des dépôts administrés par l'équipe chargée du projet d'habitations : situation à Chawama, HPU, sans date, 13 pages, en anglais.

Cette étude traite du rôle du personnel des dépôts de matériaux de construction et des moyens d'améliorer le rendement de ces dépôts. L'inefficacité générale des dépôts était due à une mauvaise tenue des livres et à une dotation en personnel inadéquate; par exemple, il y avait trop d'employés durant les heures creuses. En outre, le personnel ne comprenait pas tout à fait les objectifs du programme ou ce que l'on attendait d'eux.

Voici les recommandations du rapport : a) donner de meilleures instructions au personnel; b) réaffecter les employés excédentaires à d'autres dépôts; c) engager un commis chargé de la tenue des livres; d) entretenir des relations plus étroites avec le personnel de la comptabilité de la HPU; et e) apporter plusieurs autres améliorations à la tenue des livres. L'expérience de ces dépôts de matériaux de construction a permis d'établir différentes normes pour l'organisation des nouveaux dépôts.

52 Étude de l'utilisation des lots dans le cadre des programmes de lotissements viabilisés et dans un secteur de squatters à Lusaka, document de travail n° 1 de la LHPET, mai 1976, 58 pages, en anglais.

Il s'agit d'une étude à petite échelle, effectuée en avril et mai 1976, sur l'utilisation des lots dans deux programmes de lotissements viabilisés (Chunya et la Place I de Kaunda), dans une zone de déversement de l'excédent de population (John Howard), et dans un secteur où des locaux étaient occupés par des squatters (George). L'utilisation des lots, les caractéristiques socio-économiques fondamentales des ménages ainsi que les attitudes et le degré de satisfaction des participants, ont fait l'objet d'une étude de base qui a servi pour le deuxième projet d'aménagement urbain de la Zambie.

Dans les secteurs de John Howard et de Chunga, chaque lot était occupé par un ménage; à la Place I de Kaunda, deux des 15 maisons avaient été divisées en deux logements. Dans le secteur de George, la moyenne d'occupation était de 1,47 ménage par immeuble. Les locaux sans propriétaire résidant étaient parfois occupés par des squatters et, dans deux cas particuliers, par des parents.

Comparativement aux autres secteurs, les deux programmes de lotissements viabilisés attiraient une population plus instruite et à revenu plus élevé. Les résidants de Chunga, dont le revenu moyen était le plus élevé, appréciaient les services de meilleure qualité et la plus grande superficie des lots. La population de la Place I de Kaunda était semblable à celle de Chunga, mais son revenu moyen était légèrement inférieur. À cause de ses lots relativement petits et de la forte densité de population, ce projet de développement a suscité les réactions les moins favorables; les gens se sont plaints du manque d'espace pour les activités de plein air, en particulier le jardinage. Les résidants de la zone de déversement de John Howard étaient satisfaits de toutes les conditions de vie offertes et jugeaient prioritaires les services élémentaires comme l'eau courante et l'accès à des routes. C'est seulement après que ces besoins eurent été satisfaits qu'ils ont demandé un meilleur service, par exemple un système d'égout et l'électricité. Quant aux résidants du secteur de George, ils ont aussi relevé des lacunes, particulièrement le manque de services essentiels, routes, aqueduc et système d'écoulement, alors en construction. Ces besoins avaient priorité sur l'égout et l'électricité.

Dans leurs conclusions, les auteurs du rapport estimaient que la conception des projets d'habitations pour les ménages à faible revenu devrait définir diverses catégories d'utilisation des lots, par exemple des espaces pour la culture potagère, le jardinage et les activités de plein air, encore que cela dépendît du coût d'option de l'espace et de sa valeur économique pour les résidants. Par exemple, les projets situés à la périphérie d'une ville ou en banlieue devraient sans doute offrir, sur demande, des lots assez grands pour cultiver un jardin maraîcher. Dans les secteurs plus près du centre, cela serait probablement un gaspillage de terrains utiles. Le règlement de zonage de la municipalité rendait moins praticables d'autres possibilités, par exemple celle de permettre à un ménage de louer des logements et des locaux commerciaux.

53 Étude d'un programme d'entraide pilote à Nyerere (au complexe de Chawama) : Étude de cas n° 1, document de travail n° 3 de la LHPET, mars 1977, 21 pages, en anglais.

L'objet premier de cette étude était principalement de déterminer les facteurs pouvant influer sur le degré de succès ou d'échec d'un programme d'entraide et de formuler des recommandations concernant l'organisation, l'administration et la mise en oeuvre de l'entraide. Le rapport repose sur les observations faites par un membre de l'équipe d'évaluation qui s'est rendu sur place et a interrogé les gestionnaires et les responsables du développement de la collectivité de la Housing Project Unit (HPU), de même que les représentants du parti et les résidants de Nyerere.

Les auteurs de l'étude en sont venus à la conclusion que le programme d'entraide pilote de Nyerere, qui comportait le creusage de tranchées pour l'installation de 2300 m de conduites maîtresses, avait été un franc succès; après un bon départ, et malgré de nombreux problèmes, le creusage a été mené à terme. Le programme doit son succès à l'impulsion du parti qui a organisé le creusage des tranchées et favorisé la participation, et au fait que les responsables ont décidé d'investir les bénéfices du projet dans une clinique qui profiterait à toute la collectivité. (En 1979, Nyerere possédait une clinique pour soins prénatals.) Par contre, la HPU n'a pas invité les participants à prendre part à la planification initiale, donnant ainsi l'impression que le programme était son affaire et que les participants n'avaient qu'un rôle secondaire. En outre, certains résidants étaient d'avis que les séances d'information ne répondaient pas toujours de façon précise à leurs questions, et que le prix demandé par l'entrepreneur pour le creusage des tranchées n'était pas raisonnable.

L'étude a permis de tirer plusieurs conclusions : a) les programmes d'entraide devraient être examinés conjointement avec les administrateurs locaux à chaque étape; b) ces derniers devraient organiser l'action de la communauté et mobiliser la population de manière que l'initiative des programmes appartienne à la collectivité et non à la HPU; c) le rôle de celle-ci devrait être de donner des conseils et d'apporter une aide selon les besoins; et d) les séances d'information devraient être plus systématiques et les résidants devraient recevoir de la documentation. En outre, même si les femmes étaient

censées participer au creusage, on n'a pas particulièrement fait appel à leur coopération lors des séances d'information. Selon les auteurs de l'étude, il faudrait éviter la "double entraide", c.-à-d. un programme où les résidants s'engagent dans un deuxième projet d'entraide parce que le montant attribué au premier projet ne permet pas de le terminer. Si les avantages d'un premier programme prennent plus de temps à se concrétiser, les gens pourraient être moins enthousiastes et moins motivés pour un deuxième.

Voici les questions jugées importantes pour l'évaluation future des programmes d'entraide : a) déterminer si le creusage de tranchées convient à des programmes d'entraide et définir d'autres tâches qui pourraient être exécutées en collaboration; b) évaluer le taux de rentabilité de chaque type de travaux pour les résidants; et c) déterminer si la participation des gens au programme d'entraide comporte des coûts d'option.

54 Situation du secteur de George en 1976 : résultats initiaux de la première enquête de base par sondage, document de travail n° 4 de la LHPET, mai 1977, 77 pages, en anglais.

Ce document contient les principales conclusions de l'étude socio-économique de base effectuée en 1976 sur le secteur amélioré de George et les compare aux résultats d'une étude de 1973. Les résultats de l'étude ont été obtenus au moyen d'un questionnaire que l'on a fait remplir aux occupants de 6 % des habitations du secteur de George.

Les principales conclusions de l'étude sont les suivantes : a) le niveau d'instruction avait sensiblement augmenté de 1973 à 1976, accompagné d'une forte baisse de la proportion de personnes sans instruction (passant de 43 à 21 %) ; b) la proportion d'habitants ayant fait des études secondaires est passé d'environ 3 % à près de 8 %; c) pour ce qui est de l'amélioration des habitations, même si plus de 60 % des occupants propriétaires avaient amélioré leur maison, seulement 15 % d'entre eux l'avaient reconstruite; très peu de crédit a été utilisé dans les deux catégories.

L'entassement des logements a rapidement augmenté puisqu'il n'y a pas eu augmentation appréciable de l'espace réservé aux constructions et que le taux d'occupation des ménages par habitation est passé de 1,10 à 1,58. Durant la même période, la taille moyenne des ménages est passée de 5,1 à 4,4, phénomène attribuable à l'augmentation du nombre de personnes seules. Les conditions sanitaires se sont détériorées à cause d'un plus grand entassement des ménages. En 1976, 40% des toilettes servaient à au moins trois ménages, comparativement à 1,76 ménage en 1973.

L'étude contient d'autres conclusions intéressantes.

1. La proportion de locataires a fortement augmenté, soit de 23 % en 1973 à près de 46 % en 1976. En 1973, 70 % des locataires payaient un loyer mensuel de 4 à 6 KZ et 27 % payaient plus de 6 KZ. En 1976, 39 % payaient de 1 à 6 KZ et 50 % plus de 6 KZ.

2. Durant la même période, le revenu modal (c.-à-d., celui qui est indiqué la plupart du temps) est demeuré le même, soit entre 40 et 49 KZ, bien qu'un plus grand nombre de chefs de ménage gagnaient plus de 100 KZ par mois (20 % en 1976 par rapport à 7 % en 1973). D'après les résultats de l'étude, 17 % des résidants du secteur non organisé gagnaient moins de 20 KZ en 1976, comparativement à 3 % dans le secteur organisé, bien que certains résidants du premier secteur eussent un revenu très élevé.

3. De 1973 à 1976, la proportion de ménages vivant de l'agriculture a augmenté. Elle représentait plus de 30 % en 1976, mais les potagers étaient maintenant beaucoup plus éloignés des maisons.

Pour ce qui est du taux d'emploi, l'étude a montré qu'en 1976, 73 % de la main-d'oeuvre étaient des salariés, 15 %, des travailleurs autonomes, environ 1 %, des travailleurs familiaux non rémunérés, et 11 %, des chômeurs. La majorité des travailleurs masculins (86 %) oeuvraient dans le secteur organisé comparativement à seulement 25 % dans le cas des travailleuses. Le secteur non organisé comprenait des travailleurs

autonomes (81 %), des salariés (18 %) et des travailleurs familiaux non rémunérés à plein temps (2 %). Près de 50 % des chômeurs voulaient un emploi dans le secteur de la production, surtout comme chauffeurs ou ouvriers spécialisés de la construction. Les deux autres emplois les plus recherchés étaient ceux de sténographe et de commis de bureau.

55 Étude complémentaire du rapport sur la situation du secteur de George en 1976 : répercussions en matière d'exploitation et de politiques, LHPET, avril 1978, 13 pages, en anglais.

Cette étude complémentaire expose à grands traits quelles répercussions au niveau des politiques ont eu les renseignements fournis dans le document de travail précédent (n° 54). Étant donné le plus grand entassement des ménages et la proportion croissante de locataires, les auteurs ont recommandé que les responsables des politiques adoptent une solution intermédiaire : permettre à un propriétaire qui habite dans sa maison de louer des pièces, mais lui interdire de posséder plus d'une maison. Ils ont souligné que l'imposition de contrôles rigoureux en matière de location pénaliserait les locataires éventuels et certains ménages à faible revenu qui auraient pu profiter du revenu supplémentaire. D'autre part, sans contrôle aucun, certaines personnes pourraient exploiter le marché des logements à faible loyer. Le rapport indique également que, à cause de la progression constante de l'entassement des ménages, il faudrait avoir de plus en plus d'installations sanitaires satisfaisantes et bon marché qui feraient appel à des techniques de construction et d'entretien relativement simples.

Quant à l'emploi, l'étude complémentaire souligne qu'il faudrait examiner de plus près les possibilités d'expansion du secteur non organisé avant d'investir dans des programmes destinés à en favoriser la croissance, parce que beaucoup de travailleurs, auparavant autonomes, désirent un travail dans le secteur organisé; que la plupart des travailleurs du secteur non organisé ont un assez faible revenu; et que l'emploi dans le secteur non organisé a perdu de son importance relative. (Une enquête a été effectuée sur le secteur non organisé en 1979.)

Constatant le faible taux d'augmentation du revenu par rapport à la hausse exponentielle du coût de la vie, les auteurs recommandent de permettre aux familles à faible revenu d'utiliser tous les moyens possibles pour augmenter leurs ressources alimentaires. Il faudrait inciter les gens à cultiver un potager, et pour ce faire assurer l'approvisionnement en eau toute l'année, donner des conseils opportuns sur l'agriculture et voir à ce que des fertilisants bon marché soit facilement disponibles.

56 Complexe de Chaisa : statistiques sur la population, document de travail n° 5 de la LHPET, mai 1977, 4 pages, tableaux, en anglais.

Ce rapport repose sur une étude socio-économique de base de trois secteurs de squatters qui incluaient le complexe de Chaisa avant le début des travaux d'amélioration. L'enquête a été effectuée aux mois de novembre et décembre 1976. Elle avait pour but de déterminer le nombre de squatters et de ménages dans le secteur, ainsi que le nombre d'entreprises qui pouvaient être actives dans le secteur non organisé de Chaisa.

Les résultats montrent que Chaisa avait la plus grande population (23 280 personnes) et le plus grand nombre de ménages (5791); venaient ensuite les secteurs de Chipata (18 840 habitants et 4584 ménages) et de Garden (15 244 habitants et 3691 ménages). La taille moyenne des ménages était à peu près la même dans les trois secteurs (soit environ 4,0), mais le nombre moyen de ménages par habitation était de 2,27 à Chaisa et seulement de 1,50 à Chipata et Garden. Chaisa et Garden, les deux plus anciens secteurs, affichaient une plus forte proportion de locataires parmi les ménages, respectivement 58 et 44 %; la proportion était de 32 % à Chipata. En comparant le complexe de Chaisa et le secteur de George (autre secteur d'amélioration), on a constaté que le groupe du revenu modal était à peu près le même, soit entre 40 et 49 KZ par mois. Le sommet secondaire était de 60 à 69 KZ dans le secteur de George, mais celui du complexe de Chaisa était inférieur (50 à 59 KZ).

Chipata, le secteur le plus éloigné du centre-ville, avait la plus grande proportion de travailleurs autonomes (27 %), tandis que Chaisa, secteur le plus rapproché du centre et des activités industrielles, avait le plus faible pourcentage (19 %). Le secteur de Garden se situait entre les deux au point de vue géographique et en termes de proportion de travailleurs autonomes (21 %). Les auteurs de l'étude n'ont pas réparti les occupations par secteur urbain et semi-rural. Le taux de participation de la population active était plus faible à Chipata (19 %) par rapport aux autres quartiers du complexe (25 %), mais l'étude n'indiquait pas pourquoi il en était ainsi.

57 Réinstallation obligatoire dans le secteur de George : les "marginaux", document de travail n° 7 de la LHPET, juillet 1977, 8 pages, en anglais.

Ce document analyse le questionnaire socio-économique de base de 1976 que l'on a fait remplir aux ménages qui ont décidé de ne pas déménager dans les lots de déversement (de faire défection) et compare les résultats aux données sur l'ensemble de la population du secteur de George. Voici les principales conclusions.

1. La proportion de défections représentait environ 31 % des 152 ménages qui devaient être réinstallés. Les raisons invoquées pour faire défection étaient entre autres la maladie, la résidence temporaire et l'intention de déménager dans un autre secteur.

2. La taille des ménages faisant défection était habituellement inférieure à la moyenne (3 personnes par rapport à 4,4); ces ménages avaient plus souvent un chef de ménage célibataire (44 % par rapport à 20); ils avaient tendance à être formés de travailleurs autonomes (36 % par rapport à 18) et à n'avoir pas de source de revenu régulière ou à avoir un revenu assez faible et incertain. Cette dernière caractéristique s'appliquait particulièrement aux chefs de ménage qui étaient des femmes (18 % par rapport à 9 % dans l'ensemble du secteur de George). Les ménages faisant défection occupaient des logements plus petits que l'ensemble de la population du secteur de George (1,54 pièce par rapport à 2,02) et comprenaient un plus grand nombre de locataires (74 % par rapport à 46).

58 Semaine type à John Phiri : études des budgets-temps dans le secteur de George, document de travail n° 8 de la LHPET, juillet 1977, 31 pages, en anglais.

Les auteurs ont analysé les budgets-temps de 70 ménages, avant et après leur réinstallation dans le secteur de George, pour savoir si les participants avaient raison de dire qu'ils n'avaient pas le temps de bâtir eux-mêmes leurs maisons et déterminer la valeur virtuelle de la main-d'oeuvre autonome, compte tenu du nombre d'heures estimatif que la famille consacrait à la construction. Ils ont tenu un registre quotidien des heures pour chaque adulte de l'échantillon. Voici les principales constatations.

1. Les répondants du sondage effectué après la réinstallation ont indiqué qu'ils consacraient moins de temps au travail, aux activités sociales et à la période de repos. Le rapport donne à penser que la diminution de la semaine de travail était probablement due beaucoup plus aux problèmes économiques du pays qu'au projet. Toutefois, les activités sociales des ménages nouvellement réinstallés se trouvaient être limitées puisque ces ménages passaient plus de temps à construire la maison et à se procurer les matériaux de construction; c'est cette dernière activité qui prenait le plus de temps.

2. Pendant la première ou les deux premières semaines suivant la réinstallation, les familles ont déblayé et nivelé les lots, et creusé les toilettes et les tranchées pour les fondations. Ce travail, qui ne nécessitait pas une main-d'oeuvre qualifiée, a été effectué presque autant par les hommes (en moyenne 54,8 heures par mois) que par les femmes (48,6 heures). À mesure que la construction avançait, la plupart des ménages ont dû engager des ouvriers qualifiés pour terminer les travaux, ce qui confirme l'hypothèse selon laquelle le facteur qui a mené à l'embauche de main-d'oeuvre est le manque de compétence, non le manque de temps.

3. La valeur virtuelle de la main-d'oeuvre autonome devait être incluse dans le calcul de l'investissement total pour la maison. Étant donné que seulement cinq maisons étaient terminées lors de l'enquête, il n'y avait pas encore assez de données pour évaluer la contribution moyenne de la main-d'oeuvre autonome à la construction des maisons. (En 1979, les valeurs virtuelles de cette main-d'oeuvre faisaient l'objet d'une étude au Salvador et en Zambie.)

59 Candidats pour les lots viabilisés, document de travail n° 9 de la LHPET, juillet 1977, 10 pages, en anglais.

Cette étude décrit les caractéristiques socio-économiques des 10 017 candidats pour les 2000 lots viabilisés qui devaient être occupés en avril 1977. Les auteurs avaient prévu utiliser les formules de demande comme base de données pour comparer les caractéristiques des ménages installés sur ces lots et le reste des candidats en général (facteur de la demande).

La plupart des candidats (95 %) étaient des chefs de ménage masculins âgés de 20 à 49 ans. Plus de la moitié (56 %) habitaient dans des quartiers occupés par des squatters, 20 % dans d'autres secteurs de lots viabilisés, et 17 % dans des zones résidentielles à forte densité de population. Bon nombre de candidats provenant des secteurs occupés par des squatters, dont certains étaient en voie d'amélioration, semblaient considérer les lotissements viabilisés comme identiques aux secteurs de déversement de l'excédent de population. Il y avait donc de fortes chances pour qu'ils renoncent aux projets de lots viabilisés après s'être rendu compte qu'ils étaient plus coûteux que l'installation dans une zone de déversement. Les renseignements sur le coût lots viabilisés n'étaient inclus ni dans la publicité ni dans les formules de demande.

Les locataires représentaient 60 % des candidats. La taille moyenne des logements était de 2,5 pièces et la plupart des candidats habitaient avec 4,5 autres personnes par pièce. Dans les secteurs où des squatters occupaient des locaux, la majorité des gens partageaient les colonnes montantes communautaires et 82 % des familles, les installations sanitaires. Il n'y avait pas de conduite d'eau pour ces installations.

60 Développement et évolution de la collectivité : développement de la collectivité des secteurs de Chawama et de George, document de travail n° 10 de la LHPET, septembre 1977, 67 pages, en anglais.

Le rapport traite du processus de développement de la collectivité dans les deux premiers secteurs de squatters à améliorer (Chawama et George). Le parti politique en place a facilité les échanges avec les travailleurs du développement communautaire, dont la plupart avaient précisément été formés pour le projet d'amélioration. Ces derniers ont constitué une équipe locale en travaillant conjointement avec les conseillers en construction et le personnel des dépôts de matériaux.

Le processus de développement communautaire devait comporter quatre étapes. Premièrement, séances d'information avec les représentants du parti et les résidants à propos des objectifs des travaux d'amélioration, projection de films et visite de secteurs déjà améliorés. Deuxièmement, participation de la collectivité à la prise de décision (dans le cadre d'un groupe de planification des voies d'accès) quant au tracé des voies internes, à l'emplacement des installations communautaires et au choix des maisons à démolir. Troisièmement, séances d'information pour les familles concernées (celles qui devaient déménager dans la zone de déversement adjacente au secteur amélioré) et celles qui avaient le choix de déménager ou non. Quatrièmement, pour maintenir la conscience communautaire, séances d'information sur les travaux d'amélioration du milieu et des maisons, les projets d'entraide, l'entretien de l'infrastructure matérielle et l'obligation de payer les frais de service et de rembourser les prêts.

Le questionnaire que l'on a fait remplir, dans le secteur de George, portait sur les deux premières étapes de ce processus. La plupart des répondants (76 %) étaient au

courant des séances d'information, mais seulement 40 % d'entre eux y avaient assisté. Parmi ces derniers, 91 % considéraient avoir compris toutes les instructions données et 90 % étaient satisfaits ou très satisfaits de la séance d'information. Les questions posées sur les renseignements retenus par les résidants reflétaient leurs priorités, par exemple l'installation de l'eau courante et l'aménagement de voies d'accès satisfaisantes, ou leurs préoccupations quant à la réinstallation et à l'obtention de prêts pour les matériaux. La majorité des gens étaient en faveur des projets d'amélioration. Pour ce qui est des réponses aux questions ouvertes, les avantages des travaux d'amélioration ont été mentionnés 502 fois en tout et leurs désavantages seulement 84 fois.

61 Procédures relatives aux demandes, à l'attribution et aux séances d'information concernant le programme de lots viabilisés, document de travail n° 11 de la LHPET, septembre 1977, 25 pages, en anglais.

Le rapport étudie les raisons de la faible demande de lots viabilisés jusqu'en juillet 1977 et recommande diverses améliorations concernant les procédures de demande, d'attribution et d'information. Il recommande entre autres de simplifier les formules de demande et d'employer des termes que la collectivité comprend mieux. Il juge important d'inclure des informations sur les coûts autant dans la publicité que dans les formules de demande. L'une des raisons souvent mentionnées par les candidats qui ont renoncé au projet est le manque de moyens financiers.

L'un des objectifs du programme était d'attribuer 50 % des lots viabilisés aux ménages ayant un revenu inférieur à 70 KZ par mois. Près de 50 % des candidats acceptés pour les premiers sites appartenaient à cette catégorie, mais seulement 28 % de ceux qui ont versé leur dépôt avant la mi-octobre en faisaient partie. Ce facteur et la hausse de 61 %, depuis 1973, de l'indice des prix à la consommation pour le groupe à faible revenu, semblaient montrer que la norme de revenu ne convenait plus. On a donc recommandé des revenus minimums et maximums qui tiennent compte du coût du projet et de la taille des ménages : un minimum de 70 KZ, pour les ménages de moins de cinq personnes, et un maximum de 200 KZ. Étant donné la hausse du coût des matériaux de construction, on a aussi recommandé de réviser le montant des prêts accordés pour l'achat des matériaux.

62 Aménagement des habitations dans le secteur de déversement de l'excédent de population de George : résultats préliminaires, document de travail n° 12 de la LHPET, octobre 1977, 45 pages, en anglais.

Cette étude était la première tentative d'évaluation des travaux de construction d'habitations, c.-à-d. du rythme de construction, du temps et de l'argent consacrés à la construction, du programme d'aide technique, etc. Comme l'indiquaient les résultats préliminaires du questionnaire auquel ont répondu 88 participants du premier groupe réinstallé du secteur de George, le délai moyen entre l'attribution des lots et le début des travaux de construction était de trois semaines. Environ 70 % des participants ont construit des abris temporaires en attendant de bâtir leur logement permanent. Le coût de ces abris était minime et les ménages les occupaient habituellement d'un à quatre mois seulement, après quoi ils les démolissaient et occupaient leur logement.

La plupart des participants (79 %) ont construit assez rapidement un premier bloc de deux pièces en parpaings de béton, en utilisant le prêt accordé par la HPU (340 KZ) pour les matériaux de construction. Seulement trois participants de l'échantillon ont reçu des crédits d'autres sources. Des participants, 85 % ont engagé un ouvrier, habituellement un briqueteur, pour un coût moyen de 54 KZ. La majorité des participants étaient satisfaits de l'aide technique reçue, puisqu'elle a permis aux briqueteurs engagés par contrat de faire un meilleur travail. L'investissement moyen pour les maisons de l'échantillon, dont certaines n'étaient pas encore terminées, s'élevait à 357 KZ; ce montant incluait les frais de main-d'oeuvre, qui représentaient environ 10 % du coût total. Parmi ces participants (85 % de l'ensemble), 87 % avaient construit des maisons de deux pièces.

63 Étude d'un programme d'entraide dans le quartier de Desai (complexe de George) : étude de cas n° 2, document de travail n° 13 de la LHPET, novembre 1977, 13 pages, en anglais.

Ce rapport complémentaire sur le programme d'entraide (voir le n° 53) repose sur l'étude de la participation de la collectivité au creusage des tranchées dans le quartier de Desai du complexe de George. Ce programme a remporté un succès beaucoup moins marqué que le projet antérieur. Les administrateurs de Desai avaient moins le sens de l'organisation, ce qui a nui à la planification et à la coordination des travaux. La principale différence était cependant le degré de motivation de la collectivité. Même si, à Nyerere, on travaillait durant la semaine aussi bien que les fins de semaine et que le projet a avancé assez rapidement, les gens qui ont participé au projet de Desai étaient moins nombreux et ne travaillaient habituellement que durant les fins de semaine. On a constaté que les membres de la collectivité ne semblaient pas comprendre exactement comment le creusage des tranchées pouvait les avantager, eux ou leurs familles. Le but de ces programmes était d'attribuer à la collectivité la charge d'une partie d'un projet qui aurait normalement été confiée à un entrepreneur, et d'employer l'argent ainsi économisé pour réaliser d'autres projets communautaires. Le programme d'entraide de Desai visait à construire un siège social pour le parti national (UNIP). Étant donné que les gens comprenaient mal le but du projet et n'étaient donc pas motivés, les travaux ont été exécutés sans enthousiasme et il a fallu trois mois pour les terminer. En outre, les bénéfices pour la collectivité ont été minimes.

L'expérience de Desai est loin d'avoir été un franc succès. Malgré tout, le rapport ne conclut pas que les programmes d'entraide sont irréalisables ou non souhaitables. Comme le montre l'expérience de Nyerere, ils procurent à la collectivité une meilleure rentabilité et ne fournissent pas seulement des avantages économiques. L'entraide vise également à assurer la cohésion de la collectivité et à faire naître un sentiment de fierté. Le rapport recommande de choisir des milieux convenant davantage aux programmes d'entraide, en déterminant les secteurs où les représentants locaux sont très actifs et ont un bon sens de l'organisation. Il considère également que l'amélioration des séances d'information pour les résidants et les représentants de direction est essentielle au succès des programmes d'entraide.

64 Étude sur la création d'emplois : premier rapport, document de travail n° 14 de la LHPET, novembre 1977, 16 pages, en anglais.

Ce rapport traite du nombre d'emplois dans les secteurs organisé et non organisé, ainsi que des recettes du projet d'amélioration des locaux occupés par des squatters et du projet de lots viabilisés.

Dans le cas du secteur organisé, les quatre premiers contrats d'installation de l'infrastructure de la HPU ont été exécutés en 1976. Les données du mois de décembre de cette année-là indiquaient que 614 personnes avaient travaillé et obtenu un revenu de 30 976 KZ. Parmi les employés, 66 % habitaient dans les secteurs en voie d'amélioration durant l'exécution du projet et leurs gains représentaient 48 % du revenu ainsi réalisé.

Des briqueteurs interrogés dans le secteur organisé, 13 avaient une instruction primaire, sept possédaient un certificat d'une école de métiers quelconque, sept travaillaient à plein temps dans le secteur organisé de la construction et construisaient des maisons dans la zone de déversement durant leurs temps libres, trois considéraient ces travaux de construction comme un emploi à plein temps, et trois autres travaillaient en attendant de trouver un emploi dans le secteur organisé. La plupart travaillaient seuls ou étaient aidés par un ouvrier non qualifié. Aucun n'avait l'intention d'accroître son activité et de former une entreprise plus régulière. Les contrats n'étaient généralement pas obtenus selon les procédures officielles et le prix d'une maison ordinaire à deux pièces variait de 50 à 100 KZ.

65 Rapport sur le processus de réduction de la densité de population, document de travail n° 16 de la LHPET, 1977, 20 pages, en anglais.

Ce rapport traite des expériences de la HPU concernant la réduction de la densité de population et met en évidence les leçons tirées des projets de Chawama et de George. Il visait à faciliter l'établissement d'un plan d'action pour Chaisa, projet d'installation ayant la plus forte concentration d'habitations (61 structures par hectare).

À Chawama, les maisons à démolir avaient été choisies par les résidants et les chefs de secteur de la collectivité. Certaines personnes ont mis en doute l'objectivité du processus de sélection. Les zones de forte densité de population du secteur de George ont donc été déterminées grâce à des photographies aériennes et des tournées d'inspection ont été organisées. Cartes géographiques et photographies en main, les agents de la HPU, les chefs de parti et tous les résidants intéressés ont visité les secteurs où l'on envisageait de réduire la densité de population. Ils examinaient les maisons construites à proximité les unes des autres, déterminaient dans quel état elles étaient et s'entendaient habituellement sur les maisons qui devaient être démolies. Par la suite, les responsables communiquaient de nouveau avec les familles concernées pour les consulter au sujet de la réinstallation.

Lors de la préparation du rapport, le programme n'était pas très avancé. Les résidants refusaient habituellement de déménager parce que, entre autres : a) ils doutaient que les dépôts de matériaux de construction puissent fournir les matériaux pour la réinstallation, que celle-ci soit optionnelle ou obligatoire; b) ils craignaient de ne pas avoir les installations nécessaires dans la nouvelle zone de déversement récemment aménagée; et c) ils faisaient face à des difficultés financières concernant tout particulièrement la perte de revenu éventuelle pour les travailleurs autonomes qui participeraient au programme. Pour faire avancer le programme, les responsables ont conclu qu'il fallait créer des stimulants beaucoup plus convaincants que "l'option de déménager".

Les propriétaires qui ne vivaient pas dans leurs maisons, les résidants possédant plus d'une maison et leurs locataires posaient des problèmes particuliers, puisque le président de la Zambie a promulgué une ordonnance sur la propriété foncière interdisant à toute famille de posséder plus d'un logement, celui qu'elle occupait. L'application de cette ordonnance n'était pas toujours chose facile, car les propriétaires de plus d'une maison pouvaient prétendre avoir "donné" une maison à un ami ou un parent et continuer de percevoir le loyer. Il était, en outre, difficile de joindre les propriétaires qui ne vivaient pas dans leurs maisons. Lorsqu'une maison louée était démolie, les locataires se trouvaient dans une situation embarrassante puisque, n'y étant pas autorisés, ils ne pouvaient pas déménager sur les lots prévus pour la réinstallation.

Les recommandations concernant les futurs programmes de réduction de la densité de population visaient entre autres : a) à normaliser les prêts relatifs à la réduction de la densité de population et aux lotissements de réinstallation obligatoire; et b) à offrir aux locataires le programme de réinstallation comme option. À Chawama, les prêts étaient les mêmes pour les deux types de réinstallation, mais dans le secteur de George, le prêt pour la réinstallation obligatoire s'élevait à 350 KZ et celui de la réinstallation optionnelle (réduction de la densité de population), à 250 KZ. Les familles choisies dans le cadre du programme de réduction devaient donc posséder d'autres ressources financières personnelles. Les locataires touchés par ce programme ne pouvaient pas déménager immédiatement; ils devaient attendre et présenter une demande dans le cadre d'un programme distinct de réinstallation des locataires.

66 Processus de développement des collectivités de Chaisa et de Garden, document de travail n° 17 de la LHPET, avril 1978, 35 pages, incluant un document d'information de 6 pages à l'intention des résidants, en anglais.

Programme permanent débutant par la diffusion de renseignements sur les travaux d'amélioration aux chefs de parti et aux résidants, et incluant par la suite divers projets d'entraide, le processus de développement des collectivités a été revu pour la période de janvier 1977 à janvier 1978. Les séances d'information étaient particulièrement importantes dans les secteurs de Chaisa et de Garden où des squatters occupaient des locaux, puisque Garden était le premier quartier du complexe de Chaisa à être amélioré,

et que Chaisa posait certains problèmes du fait que les zones de réinstallation se trouvaient à 6 km au nord du complexe. Ces deux secteurs étaient des lotissements résidentiels très populaires car ils étaient près du centre-ville; les résidants refusaient donc de déménager malgré la forte densité de population.

Le personnel de la HPU a organisé, pendant une bonne partie de l'année, des séances d'information pour les chefs du parti national (UNIP) et les résidants des secteurs touchés. Cette étape initiale d'information a pris beaucoup plus de temps dans ces secteurs que dans les autres en raison de la complexité de l'organisation politique de la région, du grand nombre de résidants et des retards, dans l'installation des éléments matériels du projet, dus aux problèmes d'acquisition des terrains pour la réinstallation. À Chaisa, par exemple, les responsables ont organisé durant l'année six réunions des directions, deux réunions mixtes des directions au niveau de la circonscription, trois réunions mixtes des directions et 30 réunions au niveau des sections. Les séminaires permettaient de renseigner les chefs de direction et de section du parti, mais prétendaient également inviter les dirigeants du parti à participer et à collaborer davantage. Étant donné les expériences antérieures, le personnel de la HPU ne voulait pas compter uniquement sur le mécanisme du parti pour diffuser les renseignements aux résidants; il a donc pris l'initiative de tenir lui aussi des réunions avec les résidants. Au cours de ces réunions, il leur a distribué de la documentation et présenté des films.

Le personnel de la HPU a essayé d'associer les résidants aux décisions, même si, en matière de répartition budgétaire et de construction, plusieurs décisions avaient déjà été prises avant même le début des réunions au niveau des collectivités. Diverses résolutions adoptées lors des réunions semblaient irréalisables à cause du manque de fonds, par exemple la création d'un autre dépôt de matériaux de construction, et d'autres locaux pour les enfants d'âge préscolaire. Toutefois, on espérait que les résidants seraient bien représentés par un groupe de planification des routes qui était graduellement devenu le porte-parole de la communauté pour des questions comme le choix de l'emplacement des écoles, des cliniques et d'autres installations, en plus de décider du tracé des routes dans le secteur.

67 Projet d'habitations à Lusaka : système de recouvrement (premier rapport), document de travail n° 18 de la LHPET, mars 1978, 38 pages, en anglais.

Le rapport traite de la structure et du fonctionnement du système de recouvrement, compte tenu des données sur le paiement des frais de service et le remboursement des emprunts par les différents ménages des zones de déversement des secteurs de George et de Chawama et du lot 1. Les données de l'étude sont tirées des registres de la HPU, des observations du comité chargé du recouvrement et de rencontres avec les participants.

D'après les résultats de l'étude, la moyenne des participants qui avaient payé leurs frais de service durant la période d'avril 1977 à février 1978 était de 49 % à Chawama, de 78 % dans le cas des participants admissibles du secteur de George et de 58 % au lot 1. À Chawama, 11 % des ménages de la zone de déversement et 19 % des ménages installés dans le secteur amélioré avaient un retard d'au moins quatre mois. Selon les auteurs de l'étude, le pourcentage de remboursement des emprunts était beaucoup plus faible que celui du paiement des frais de service. Au cours de la même période, 4 % des ménages de la zone de déversement de Chawama, 27 % de ceux du secteur de George et 64 % de ceux du lotissement 1 avaient remboursé leurs emprunts.

Pour déterminer les causes de non-remboursement, les auteurs ont croisé, d'une part, les données sur le remboursement des emprunts et le paiement des frais de service des ménages de la zone de déversement de Chawama et, d'autre part, la taille des ménages, leur revenu, le sexe et l'état matrimonial des personnes, la durée d'occupation du secteur de Lusaka, le niveau d'instruction et le statut professionnel des membres des ménages. Fait intéressant, il n'y avait pas tellement de lien entre les caractéristiques socio-économiques des ménages et les paiements. Les auteurs ont conclu que, même si ce lien pouvait éventuellement exister, les paiements effectués jusqu'à présent semblaient dépendre des sanctions imposées, des stimulants et de l'attitude des participants.

68 Rapport préliminaire sur l'étude de la fabrication en collaboration des parpaings dans la zone de déversement de Garden, LHPET, avril 1978, 13 pages, en anglais.

Ce bref document examine le projet d'entraide du secteur de Garden pour la fabrication des parpaings et évalue sa contribution en termes de diminution des coûts de construction. Les résidants du secteur avaient décidé de fabriquer eux-mêmes les parpaings pour économiser de l'argent et pouvoir ainsi acheter les tuyaux et les robinets nécessaires aux conduites d'eau individuelles. Lors d'une réunion des résidants de Garden, 50 familles ont indiqué qu'elles souhaitaient participer au projet et ont formé des groupes de travail de quatre ou cinq familles. Les rencontres avec certains ménages ont révélé que le travail était en grande partie exécuté durant la semaine par les femmes. Les participants se procuraient les matériaux grâce aux cartes leur donnant droit à un prêt et, lorsqu'il y avait suffisamment de matériaux accumulés, le responsable du groupe rassemblait les familles qui travaillaient alors pendant trois ou quatre heures. Étant donné le manque de matériaux aux dépôts, les participants ne parvenaient pas à fabriquer assez de briques pour terminer une maison et devaient donc acheter plus de briques prêtes à poser. La qualité des briques fabriquées en collaboration était cependant jugée égale à celle des briques achetées.

On a remarqué qu'en général les participants n'ont pas trouvé ce travail difficile à exécuter même s'ils avaient certaines appréhensions au début. L'atmosphère pendant les périodes de travail était habituellement cordiale, même si certains participants ont déploré la détérioration du moral de certains membres de l'équipe de travail à mesure que le temps avançait. Grâce à cette méthode, les résidants ont pu fabriquer environ 600 des 800 parpaings de béton nécessaires à une maison principale de deux pièces à environ la moitié du prix des briques achetées.

69 Zone de déversement de l'excédent de population de Chawama : lots abandonnés, LHPET, avril 1978, 14 pages, en anglais.

Les auteurs ont examiné 101 lots abandonnés dans la zone de déversement de Chawama pour déterminer les caractéristiques des résidants qui ont quitté le secteur et les raisons qui les ont poussés à le faire. La plupart des lots avaient été attribués dans le cadre du programme des locataires et non par suite de la réinstallation des propriétaires du secteur initial. Le niveau d'aménagement variait selon les lots : 44 % des lots ne comportaient aucun travail de développement; dans 11 % des lots les matériaux avaient été entreposés sans que la construction ait commencé; dans les autres lots les travaux de construction étaient diversement avancés. Une seule maison était terminée. Le mauvais emploi des matériaux semblait être généralisé. Parmi les 101 propriétaires de lot, 41 % s'étaient procuré les matériaux de construction au moyen d'emprunts, mais n'avaient pas construit d'habitation sur les emplacements qui leur étaient attribués ni entreposé les matériaux en vue d'une future construction.

Les ménages présentaient, entre autres, les caractéristiques suivantes : a) 84 % étaient auparavant des locataires; b) 10 % des chefs de ménage étaient des femmes; c) 21 % des chefs de ménage étaient célibataires, veufs(ves) ou divorcés(es); et d) 18 % étaient des travailleurs autonomes. Le revenu ne semblait pas jouer un rôle important dans l'abandon des lots puisque seulement un ménage appartenait au groupe le moins rémunéré et que le revenu moyen était supérieur à celui d'un échantillon provenant des autres lots de la zone de déversement (107 KZ par rapport à 81 KZ). Pour ce qui est des motifs d'abandon du programme, les hypothèses énoncées comprenaient entre autres : a) le revenu faible et irrégulier de certains participants; b) le fait que les femmes célibataires abandonnaient les lots lorsqu'elles se mariaient; c) le caractère trop ambitieux de certaines constructions, les participants étant incapables de terminer la maison; et d) le fait que certains participants prenaient la fuite en emportant les matériaux de construction. Le nombre d'abandons attribuables à la mauvaise utilisation des matériaux de construction était limité au moyen d'un système de vérification à chaque étape de la construction; si la vérification était satisfaisante, l'intéressé était autorisé à se procurer d'autres matériaux aux dépôts de la HPU. Pour ralentir encore le phénomène d'abandon des lots, les auteurs du rapport proposent de mieux conseiller les candidats

quant aux coûts du projet, et de choisir ces derniers avec plus de soin en se fondant sur leur capacité de remboursement.

70 Aperçu général du processus de réinstallation, document de travail n° 24 de la LHPET, août 1978, 6 pages, en anglais.

Ce bref document décrit le processus habituel de réinstallation, dans les zones de déversement, des familles touchées par l'établissement de l'infrastructure. Ce processus comprend neuf étapes.

1 -- Après avoir contacté jusqu'à 120 familles, on les invite à participer à une assemblée générale où elles sont informées des raisons de la réinstallation et de la possibilité d'obtenir des prêts et de l'aide technique.

2 -- Lors de la deuxième assemblée générale, les familles sont divisées en groupe de 25 et un président est nommé pour chaque îlot résidentiel; les groupes de chaque îlot reçoivent un numéro et les organisateurs répondent à certaines questions.

3 -- Les responsables organisent la visite d'une zone de déversement de l'excédent de population maintenant occupée, ce qui permet aux nouvelles familles de discuter des aspects de la réinstallation avec les résidants.

4 -- Lors des réunions de groupes (îlots), les organisateurs attribuent les numéros de lots au hasard et commencent à sensibiliser les gens au principe de l'autonomie. Même à ce moment-là, les participants ne connaissent pas encore l'îlot et le lot précis qui leur seront attribués.

5 -- Les lots sont attribués aux groupes de familles une ou deux semaines après la sélection des lots, lorsque les îlots disposent des services nécessaires. Les 25 lots de l'îlot peuvent ainsi être délimités à mesure que le numéro et les noms de chaque participant sont tirés.

6 -- Les plaintes sur l'état des lots sont alors examinées, par exemple si le terrain est trop rocailleux; les participants changent de lots au besoin.

7 -- Les participants doivent déblayer eux-mêmes les lots en utilisant leurs propres outils. Ils reçoivent un certain montant si le déblaiement pose d'énormes difficultés et s'il apparaît que le nivelage aurait nécessité les services d'un entrepreneur, etc.

8 -- Les participants déménagent aussitôt qu'ils ont leur carte de prêt telle qu'établie par la HPU. On leur assure alors le transport nécessaire. Tous les matériaux utilisables de l'ancienne maison sont transportés au nouveau site, en même temps que les biens personnels de la famille.

9 -- L'ancienne maison est démolie au cours des deux jours suivants afin d'empêcher d'autres personnes de l'occuper. Ce sont surtout les familles qui se chargent de démolir, bien que le personnel des dépôts de matériaux de construction viennent parfois aider durant les heures creuses.

71 Étude du régime d'entraide à Garden, document de travail n° 20 de la LHPET, août 1978, 9 pages, tableaux, en anglais.

Ce rapport est la troisième étude sur l'entraide (voir n^{os} 53 et 63). Contrairement aux études précédentes, dont la méthode de travail consistait en des visites et des interviews informels hebdomadaires, les auteurs de ce document ont choisi un échantillon de 104 personnes parmi environ 800 participants du projet d'entraide de Garden, et employé un questionnaire structuré. Ils ont constaté que :

1. Les participants provenaient habituellement de ménages nombreux : 75 % appartenaient à des ménages de quatre personnes ou plus, et près de 40 % à des ménages de plus de cinq personnes. Cela semble indiquer que les ménages nombreux sont plus intéressés ou plus en mesure de participer, puisqu'au moins l'un des membres peut être libre durant les quelques heures de travail consacrées au creusage des tranchées.

2. Même si environ 50 % des habitations dans l'ensemble de la collectivité étaient occupées par des propriétaires, le taux de participation des propriétaires atteignait 95 %. Ce fort taux de participation paraissait signifier que les propriétaires sont plus portés que les locataires à prendre part aux activités de la collectivité et, par conséquent, au programme d'entraide.

Au cours de l'exécution du projet, qui a duré environ trois mois, chaque participant devait creuser une section de tranchée de 1 m de long sur 0,75 m de profondeur. Les participants ont travaillé, en moyenne, deux jours à raison de trois heures par jour. Lorsqu'on leur a demandé quels seraient les avantages du projet, près de la moitié ont parlé d'une clinique ou d'une école, c.-à-d. des services dont il avait été question lors des séances d'information. D'autres personnes ont mentionné divers autres services, par exemple les routes et l'eau courante. Quant aux problèmes ou aux sujets de plainte, les participants ont mentionné la plupart du temps le manque d'organisation et la faible coopération de la collectivité. Quelques-uns ont indiqué qu'ils avaient abandonné un certain revenu en participant au programme d'entraide et que la perte de revenu moyenne se chiffrait à 16 KZ (pour les hommes) et à 4 KZ (pour les femmes).

72 Cinq marchés de Lusaka : première partie, document de travail n° 25 de la LHPET, septembre 1978, 29 pages, en anglais.

L'objet de cette étude était de recueillir des informations sur l'activité des marchés de Lusaka en vue d'analyser le secteur non organisé et son rôle dans l'emploi des participants du projet. Cinq marchés ont été examinés, trois se trouvant dans le voisinage d'un projet. Le rapport traite des données démographiques sur ces marchés. Un deuxième rapport, non répertorié ici, permettra d'analyser les données économiques.

Les auteurs ont effectué un sondage aléatoire auprès de 453 petits commerçants, dont plus de la moitié étaient des femmes (62 %). Le point le plus important qu'ils ont constaté est que la vente était une occupation à plein temps pour les chefs de ménage et non un emploi supplémentaire, à temps partiel. La plupart des vendeurs venaient régulièrement au marché (82 % venaient tous les jours et 11 % au moins trois jours par semaine) et 95 % passaient toute la journée à vendre leurs produits. Pour la plupart des répondants, la vente était la seule source de revenu. La vente était très importante pour les ménages sur le plan économique, car plus de 75 % des personnes choisies étaient mariées et un plus fort pourcentage encore avaient des enfants. La plupart des vendeurs étaient bien établis à Lusaka. Encore que la majorité d'entre eux étaient nés et avaient été élevés dans des villages, 65 % étaient venus s'installer à Lusaka entre 1960 et 1973. Seulement 17 % pouvaient être considérés comme de "nouveaux venus", étant arrivés à Lusaka au cours des cinq années précédentes.

La raison le plus souvent invoquée (45 %) pour travailler dans un marché particulier est que le vendeur habitait tout près. Dans le cas des nouveaux marchés organisés dans le voisinage des projets (Chaisa, Chawama et Lilanda), la proximité du marché et du lieu de résidence des vendeurs et les possibilités commerciales des projets semblent avoir été les facteurs déterminants de leur installation et de leur prospérité.

La principale question que l'on doit se poser sur le plan opérationnel est de savoir si la HPU doit créer elle-même les marchés ou attendre que les gens le fassent spontanément, comme ce fut le cas pour les projets. Pour qu'une politique plus concrète puisse être formulée, il faut examiner de plus près deux autres questions. Il faut, premièrement, déterminer si le nouveau marché crée des emplois ou si les petits commerçants sont tout simplement répartis autrement, c.-à-d. s'ils quittent un marché établi. Si la première hypothèse est exacte et que de nouveaux emplois sont créés, il

faut tenter de déterminer le nombre de nouveaux marchés que l'on pourrait créer pour satisfaire pleinement à la demande. (À l'heure actuelle, tous les marchés dans la zone des projets sont en pleine expansion et améliorent leurs installations; il semble donc y avoir encore des possibilités commerciales.) Deuxièmement, il faut savoir si les petits commerçants quittent simplement un marché existant pour un nouveau et si ce départ nuit aux marchés déjà établis. Étant donné que ces marchés sont devenus des coopératives par le processus d'acquisition de l'autonomie, il serait contraire aux principes et aux politiques établies de la HPU de mettre en jeu leur viabilité économique.

73 Comparaison préliminaire des deux premières enquêtes de base et répercussions en matière d'exploitation et de politiques, document de travail n° 21 de la LHPET, septembre 1978, 33 pages, en anglais.

Comme le traitement des données de la deuxième application de l'enquête longitudinale n'était pas encore tout à fait terminé, les résultats présentés dans ce rapport sont préliminaires. Les auteurs du rapport ont examiné les données de l'enquête de 1976 sur le secteur amélioré (échantillon aléatoire de 617 ménages), celles d'un petit échantillon de la zone de déversement (échantillon non aléatoire) et une partie des données de l'enquête de 1977 sur le secteur amélioré. Encore qu'il reste à expliquer une certaine incompatibilité des données, les résultats de l'analyse préliminaire indiquent qu'il reste des points à éclaircir quant aux effets du projet sur l'entassement des habitations, les coûts de construction et les possibilités financières des participants.

Les auteurs ont, entre autres, constaté que le nombre moyen de ménages par habitation est passé de 1,5 à 1,6 dans les secteurs améliorés durant l'année écoulée entre les deux enquêtes. Même si la densité de population n'a augmenté que légèrement, cette hausse va à l'encontre du principal objectif du projet, qui était de réduire cette densité. Les données montrent que les locataires sont plus nombreux dans le secteur amélioré et occupent des pièces ajoutées aux habitations existantes. (Il est interdit de construire de nouvelles habitations, mais il est permis d'ajouter des pièces aux habitations existantes.) Dans la zone de déversement, la norme établie pour le projet est demeurée la même : 25 familles pour un nombre égal de lots par îlot résidentiel. Il n'y avait qu'un ménage par habitation lors de l'enquête de 1977.

Les coûts sont une des principales préoccupations des gestionnaires de projet. Pour les projets à venir, les deux points qui devraient être examinés de près sont le choix des matériaux de construction par les participants et l'embauche de main-d'oeuvre contractuelle pour la construction des maisons, étant donné que ces facteurs ont un rôle déterminant dans les coûts totaux des habitations. Il n'est pas facile de tirer des conclusions sur le comportement des participants puisque l'échantillon de la zone de déversement était limité à 58 ménages seulement. (En outre, bon nombre de maisons n'étaient pas encore terminées lors de l'enquête.) Seulement la moitié, environ, des ménages de cet échantillon avaient terminé les murs de leurs maisons, mais la plupart de ces familles employaient des parpaings de béton. Dans le secteur amélioré, 71 % des maisons étaient, au contraire, construites avec les matériaux les moins coûteux, c.-à-d. des parpaings séchés, et seulement 23 % avaient des murs de béton.

Pour ce qui est de l'embauche de la main-d'oeuvre, le rapport indique que 53 % des ménages de la zone de déversement avaient recours à des entrepreneurs pour certaines parties de leurs maisons, même si les organisateurs avaient insisté sur la construction autonome. Cela permettait en quelque sorte d'accélérer la construction des maisons, les participants occupant des logements temporaires inconfortables. Toutefois, bon nombre de familles ayant construit elles-mêmes leurs maisons dans le secteur amélioré ont aussi engagé des ouvriers pour construire le toit, recouvrir le sol ou plâtrer les murs ou pour exécuter plusieurs de ces tâches. En outre, seulement 26 % des ménages qui ont déclaré avoir apporté des améliorations ont indiqué qu'ils avaient effectué tous les travaux eux-mêmes. Par conséquent, l'embauche de main-d'oeuvre peut être due avant tout à d'autres facteurs, par exemple le manque de connaissances techniques.

Lors de l'enquête, les ménages de la zone de déversement s'étaient servis presque uniquement du prêt de la HPU, soit 340 KZ, pour acheter les matériaux de construction.

Seulement 27 % des répondants ont dit avoir utilisé des sommes supplémentaires pour l'achat des matériaux, soit en moyenne 158 KZ. Près de 50 % des répondants ont déclaré n'avoir rien déboursé pour la main-d'oeuvre; pour ceux qui avaient engagé des ouvriers, le coût moyen de la main-d'oeuvre s'élevait à 57 KZ. (L'analyse statistique des deux premières enquêtes de base n'était pas encore terminée en 1979.)

74 Évaluation préliminaire de l'accessibilité du projet sur le plan financier, LHPET, 1979, en anglais.

Les données sur la répartition du revenu pour la Zambie ne sont pas fiables. Des études ont été effectuées sur un projet type d'amélioration (George), un projet ordinaire de lots viabilisés (Lilanda) et un projet plus coûteux de lots viabilisés (Matero). Une comparaison de la répartition des familles par tranche de revenu dans chaque projet avec les meilleures estimations disponibles pour Lusaka indique que 70 % des familles du secteur de George appartenaient à la tranche de 30 % la moins rémunérée de Lusaka. Le pourcentage était de 55 % à Lilanda; à Matero, où le projet s'adresse à un groupe un peu mieux rémunéré, 30 % des familles appartenaient encore à la tranche de 30 % la plus pauvre. Ces chiffres montrent a) que les projets d'amélioration et les projets ordinaires de lots viabilisés sont accesssibles aux groupes les moins rémunérés, et b) que chaque projet s'adresse à un secteur différent de l'échelle des revenus de sorte que, grâce aux trois différents types de programmes, des possibilités intéressantes sont offertes au groupe le moins rémunéré qui représente entre 50 et 60 % de la collectivité.

Même si le projet est accessible aux groupes les moins rémunérés, l'un des principaux problèmes a été le faible taux de recouvrement des fonds. Au mois de mars 1980, 99 % des familles de Chawama (secteur d'amélioration) accusaient un retard de plus d'un mois dans le paiement des frais de service et 13 % affichaient un retard de plus d'un an. Dans le secteur de George, 62 % des résidants avaient du retard dans leurs paiements. La situation était pire encore dans le cas du remboursement des prêts : 63 % des familles de Chawama et 38 % de celles du secteur de George accusaient un retard de plus d'un an. La situation était meilleure dans le cas des projets de lots viabilisés : dans trois des quatre projets, plus de 60 % des familles étaient à jour dans le paiement des frais de service. Les auteurs du rapport avaient supposé, au début, que le faible taux de remboursement était dû à l'incapacité financière des familles, mais une analyse plus approfondie montre que ce n'était pas le cas. Les études indiquaient que, parmi les personnes qui n'avaient pas remboursé leurs dettes, beaucoup payaient des loyers mensuels beaucoup plus élevés avant de participer au projet. La différence vient de ce que le propriétaire particulier les aurait expulsées si elles n'avaient pas payé leur loyer. Les principaux problèmes semblent être le refus d'amasser le montant dû et la difficulté d'établir des mécanismes de recouvrement efficaces. Les tentatives qui ont été faites pour exercer des pressions auprès des groupes et recourir à l'influence des politiciens pour inciter les gens à payer se sont avérées inefficaces et, dans bien des cas, ont eu l'effet contraire. Les politiciens ont beaucoup plus avantage à intervenir au nom des familles pour les exempter des paiements qu'à perdre leur popularité en les obligeant à payer. Le recouvrement des fonds demeure un grave problème qui empêche de faire valoir la rentabilité des projets aux administrations d'autres villes qui pourraient envisager d'adopter des programmes semblables. Les faibles taux de remboursement des fonds ont également beaucoup nui aux services, le conseil n'ayant pas les ressources financières nécessaires pour assurer des services comme le ramassage des ordures ménagères.

III. SÉNÉGAL

75 Modèle de recherche pour l'évaluation de l'impact du projet de parcelles assainies sur la santé, énoncé de méthodologie de l'OHLM, décembre 1976, 45 pages, en français et en anglais.

76 Rapport sur le premier sondage sur le logement -- Conditions de vie actuelles des candidats pour le projet de parcelles assainies, OHLM, juillet 1976, 15 pages, 8 tableaux, en français et en anglais.

Ce sondage sur 300 candidats (surtout de la région de Médina et du Grand Dakar) pour le projet de parcelles assainies analysait les conditions de vie actuelles, l'expérience antérieure dans la construction, les causes de déménagement et les plans de construction et de financement des nouvelles maisons. Le ménage type était composé de 7,6 personnes en moyenne, logées dans une ou deux pièces; 9 % des ménages ne disposaient d'aucune installation sanitaire, alors que plus de 50 % n'avaient que des installations rudimentaires. Environ 58 % des maisons étaient construites de matériaux durables; le même pourcentage avaient l'électricité. Il a semblé qu'en général les conditions de vie de ces 300 candidats étaient meilleures que dans d'autres régions.

La plupart des répondants estimaient que les nouveaux logements devaient avant tout offrir plus d'espace habitable, quelque 30 % d'entre eux faisant aussi ressortir l'importance de l'eau courante. La raison principale pour déménager était le souhait d'être propriétaire plutôt que locataire de leur logement. La grande majorité des candidats (90 %) n'avaient absolument aucune expérience de la construction ou de la réparation d'habitations mais n'en espéraient pas moins construire de grandes maisons en relativement peu de temps. De tous les répondants, 94 % prévoyaient construire des maisons de quatre ou cinq pièces, beaucoup plus grandes, donc, que les maisons des régions étudiées.

Comme au moins 50 % des répondants n'avaient aucune idée du coût de construction d'une nouvelle maison ou des différents arrangements financiers possibles, leurs attentes n'étaient probablement pas réalistes. Il paraissait donc vraisemblable que beaucoup de candidats allaient devoir attendre plus longtemps avant de construire ou bien se contenter de moins.

77 Sondage sur l'emploi et la situation budgétaire familiale de la population cible du projet de parcelles assainies, OHLM, août 1976, 13 pages, en français et en anglais.

Ce rapport décrit une enquête sur le budget (toujours en cours à l'époque) des ménages d'un échantillon aléatoire tiré de trois groupes témoins de non-candidats du Grand Dakar, de Médina et de Pikine Irrégulier. L'objet du rapport était de connaître la capacité de crédit des résidants de ces secteurs en considérant les revenus et les dépenses ordinaires des ménages, par exemple pour le loyer, le transport, l'éducation, etc., par rapport aux coûts de réinstallation prévus. Les premiers résultats, connus seulement pour le Grand Dakar, montraient qu'environ 50 % seulement des répondants pouvaient être classés dans le secteur organisé de l'emploi et que, dans la majorité des cas, le chef du ménage était le seul à gagner. (On s'est posé la question des autres revenus dont il n'avait pas été tenu compte : étaient-ils difficiles à mesurer?) La plupart des répondants étaient locataires plutôt que propriétaires et le loyer moyen représentait environ 10 % du revenu total du ménage, quoique dans beaucoup de cas la proportion du revenu consacré au loyer était beaucoup plus élevée. Les dépenses de nourriture représentaient en moyenne 33 % du revenu mensuel alors que les dépenses d'éducation étaient minimes.

De façon générale, le rapport a une vocation méthodologique puisqu'il traite des problèmes de mesure des dépenses et du revenu et fait ressortir certaines influences culturelles qui agissent sur cette mesure.

78 Deuxième enquête sur le logement -- Groupe témoin du Grand Dakar, OHLM, août 1976, 4 pages, plus un questionnaire de 4 pages, en français et en anglais.

Fondé sur une enquête menée parallèlement à l'enquête sur le budget (voir le n° 77), ce court rapport considère la question de la migration et constate que le Grand Dakar a été un point d'arrivée important des migrants venus des régions rurales du Sénégal et d'autres pays. En moyenne, les familles habitaient le Grand Dakar depuis plus de six ans et leur taille moyenne était de beaucoup inférieure à celle qui avait été prévue au départ. Quoique les ménages aient été estimés à près de 10 personnes, la taille des familles du Grand Dakar était en moyenne de 5,3 personnes. Le rapport résume aussi les conditions de logement prévalantes : présence d'aqueducs; pourcentage des ménages qui disposent de l'électricité, de cours de maison et de cuisines attenantes; état des planchers et des routes; qualité du système d'égout dans la région; etc.

79 Sondage de base, OHLM, septembre 1976, 30 pages, en français et en anglais.

Ce rapport résume bien l'historique des schémas d'utilisation du sol dans la région de Dakar et de la croissance des bidonvilles, qui sont les régions cibles du projet de parcelles assainies. Toutefois, dans le rapport, on s'est d'abord intéressé aux questions méthodologiques, puisqu'on y examine la faisabilité des plans prévoyant l'utilisation des données provenant des formules de demandes pour choisir les "sujets témoins". À l'origine, ceux-ci devaient être choisis dans le groupe des candidats rejetés (cas limites). Toutefois, à cause des retards dans les horaires d'interview et des critères de sélection toujours un peu variables, il a été décidé d'utiliser comme groupes témoins des non-candidats de trois types de district.

80 Les projets d'habitation et leur potentiel de développement communautaire, OHLM, septembre 1976, 12 pages, en français et en anglais.

L'objet de ce rapport est l'expérience acquise par l'OHLM dans la création d'associations d'acheteurs de lots des projets et l'étude du rôle qu'elles ont joué jusque-là. Certaines associations étaient formées en trois mois à peine, mais la majorité n'entraient en opération que six à huit mois au moins après que leurs chefs avaient été nommés. Les associations avaient pour principales responsabilités de négocier le prix d'acquisition des lots et de délimiter ces derniers. (Dès qu'une série de lots était prête, ils étaient attribués au hasard aux candidats prêts à déménager sur le site du projet.) L'OHLM avait prévu que les associations joueraient un rôle important, pendant la construction des logements, en organisant et en dirigeant l'entraide.

81 Population cible pour le projet de parcelles assainies : Première partie -- Profil de la population future des parcelles assainies; Deuxième partie -- Effet de la sélection sur quelques variables "sociales" et de caractère économique, OHLM, 2e série, n° 1, juillet 1977, 55 pages, en français et en anglais.

Cette analyse présente le profil de base des caractéristiques démographiques et socio-économiques de la population cible composée des candidats à l'obtention d'une parcelle assainie à Dakar. Deux questionnaires portant chacun sur une période différente ont été distribués à des candidats : le premier s'adressait à 1575 candidats dont 698 avaient été choisis pour occuper un lot; le deuxième, à un groupe de 3601 candidats dont 1607 avaient été choisis pour occuper un lot. Le profil englobait la migration, la composition des ménages, la répartition par âge, le niveau d'études et d'autres

caractéristiques sociales pertinentes de l'ensemble des candidats. On a ensuite comparé ce profil avec celui des ménages choisis pour participer au projet. La deuxième partie du rapport insiste sur les critères de sélection (niveaux de revenu et taille des ménages) et sur la difficulté de déterminer le revenu réel de candidats de certaines catégories comme les travailleurs autonomes. On a incorporé les résultats de cette étude dans un rapport revu et augmenté (voir le n° 85).

82 L'emploi et le budget des ménages participant au projet de parcelles assainies, OHLM, 2e série, n° 2, juillet 1977, 36 pages, en français et en anglais.

Pour mieux évaluer la capacité de paiement des éventuels occupants des parcelles assainies, ce rapport analyse la structure de l'emploi ainsi que le nombre de salariés et de dépendants dans les ménages. L'étude était avant tout un outil de planification pour l'agence chargée du projet; les résultats les plus intéressants ont été annexés au rapport sur l'étude de fond des caractéristiques socio-économiques (voir le n° 85).

83 Conditions de logement, OHLM, 2e série, n° 3, juillet 1977, 20 pages, en français et en anglais.

Cette étude portait principalement sur les conditions de logement des candidats choisis avant qu'ils ne déménagent sur les nouveaux lots du projet. Les principaux points soulevés par l'étude, et qui pourraient servir ultérieurement de base de comparaison pour les logements du projet, étaient les arrangements pris par les nouveaux arrivants concernant le régime foncier, le nombre de logements par unité de superficie, l'existence d'installations sanitaires, les matériaux qui avaient servis à la construction des logements et les dépenses d'habitation courantes. Les résultats de l'étude ont été annexés à un rapport plus élaboré (voir le n° 85).

84 L'impact de la construction des maisons sur des groupes témoins à Guediawaye et Grand Yoff, OHLM, 2e série, n° 4, juillet 1977, 64 pages, en français et en anglais.

Ce rapport a été fait à partir d'un sondage, pendant les travaux de construction, sur les revenus et dépenses d'environ 200 ménages de Guediawaye et Grand Yoff, deux banlieues de Dakar qui ont des caractéristiques semblables à celles des principaux secteurs du projet. Parce que ces deux banlieues connaissaient une activité importante dans le domaine de l'amélioration et de la construction d'habitations, on a voulu établir une base de comparaison avec le secteur du projet, où, jusqu'alors, il y avait eu très peu de construction. Les données recueillies couvraient l'information de base sur les caractéristiques démographiques, la tendance des revenus et des dépenses et les données matérielles et financières de la construction.

Le rapport indique que les familles de Guediawaye et de Grand Yoff avaient les moyens d'acquérir leurs maisons sans avoir recours au crédit et de construire dans un temps relativement court (2 ans). Le rapport donne trois raisons principales pour expliquer comment les familles pouvaient acquérir leurs maisons sans avoir recours au crédit.

1. La plupart des familles semblaient disposer de plus de ressources qu'on ne l'avait prévu. Une fois tenu compte des revenus supplémentaires, provenant vraisemblablement d'un deuxième emploi, et des contributions des autres membres du ménage ayant un emploi, le revenu mensuel moyen des ménages s'élevait à 63 183 FCFA (200 FCFA =1 $US), comparativement aux 29 218 FCFA pour la rémunération moyenne des chefs de ménage.

2. Les familles choisissaient de construire par étapes. Dans un premier temps, elles construisaient une structure de bois complète et provisoire, dont une ou deux pièces étaient louées; ensuite, la charpente de béton était élevée. Cette méthode progressive de construction épargnait aux familles le paiement d'un loyer avant l'achèvement

des travaux de construction de leur maison de béton et permettait aussi de tirer un revenu de la location des pièces non occupées de la structure provisoire.

3. Les résidants des deux communautés semblaient accorder plus d'importance à l'espace habitable qu'au niveau des services. Seulement 3 % des ménages avaient l'eau courante et 16 % l'électricité.

Au contraire, les familles occupaient beaucoup plus lentement le lot du projet parce qu'elles avaient choisi d'achever la construction de leurs maisons de béton avant de l'habiter.

85 Étude socio-économique de base : accessibilité du projet sur le plan financier, OHLM, juillet 1977, 91 pages, 35 tableaux, en français et en anglais.

Les principaux résultats de trois documents précédents (les nos 81 , 82 et 83) ont été incorporés dans ce rapport et constituent la base de l'analyse qui suit sur l'accessibilité financière du projet de parcelles assainies pour la population cible.

Quoique le groupe cible fût atteint, on a eu tendance à choisir des candidats dont les revenus se situaient dans les tranches supérieures. Les chefs de ménage qui étaient des femmes, les travailleurs autonomes et les grandes familles n'ont pas été choisis en nombre proportionnel au pourcentage qu'ils représentaient dans l'ensemble des candidats, peut-être parce qu'ils se situaient souvent dans les tranches de revenu inférieures.

Une fois tous les coûts pris en considération (hypothèque et services publics, achats des matériaux de construction et loyer courant), il s'est avéré que les candidats à revenu moyen ne pouvaient pas participer financièrement au projet d'habitation. Quoiqu'il fût précisé que les ménages ne devaient pas consacrer plus de 20 % de leur revenu aux dépenses de logement, le total des coûts énumérés plus haut représentait 35 % des gains mensuels de la population cible située dans les tranches moyennes de revenu. Il faut toutefois remarquer que l'estimation des revenus était uniquement fondée sur le revenu du chef du ménage. (Au cours d'une précédente enquête à Guediawaye et Grand Yoff, il a été montré qu'à cause des contributions d'autres membres de la famille, des revenus provenant des pièces louées, etc., le revenu des ménages était souvent supérieur au revenu prévu. Voir le n° 84 .)

Les dépenses de logement pouvaient être sensiblement réduites si les familles déménageaient sur les lots sans attendre. Toutefois, la plupart des familles prévoyaient compléter la structure permanente de leur nouveau logement avant de déménager, de sorte qu'elles devaient payer un loyer supplémentaire pour le logement qu'elles habitaient en attendant. L'absence sur les lots du projet de nombreux services essentiels, comme l'accès aux marchés et le transport en commun, expliquait partiellement pourquoi les ménages préféraient demeurer dans leur logement.

Un autre élément qui influait sur l'accessibilité du projet était les attentes élevées, souvent irréalistes, des participants. Plus de 90 % avaient exprimé le désir de construire des maisons plus grandes (d'au moins quatre pièces) que celles qu'ils occupaient auparavant. Le coût de certains matériaux de construction avait beaucoup augmenté depuis 1977 (le prix du ciment, par exemple, avait augmenté de 70 %), et la plupart des participants souhaitaient construire avec des blocs de béton.

Les mécanismes de crédit n'étaient pas encore rodés et les familles qui ne construisaient pas semblaient avoir le plus besoin d'aide financière parce que leur revenu était instable et limité par rapport à celui des familles qui avaient déjà entrepris la construction de leurs maisons.

86 Construction d'habitation sur les parcelles assainies de Dakar, OHLM, octobre 1977, 34 pages, en français et en anglais.

Cette étude avait pour but d'identifier les facteurs qui empêchaient ou facilitaient la construction de logements. Près de 400 questionnaires avaient été

distribués à des ménages, dont la moitié environ avaient commencé à réaménager leur logement. L'étude a aussi comparé les coûts estimatifs de construction avec ceux d'autres solutions de logement; elle a également évalué l'utilisation de l'entraide et de l'aide technique. Avec l'analyse, il devenait clair que seulement les ménages à revenu élevé avaient pu commencer la construction. (Ce problème avait été prévu dès juillet 1976; voir le n° 76 .) Comme il était encore très difficile d'obtenir des prêts pour la construction, les familles à faible revenu ne pouvaient commencer la construction aussi tôt qu'elles l'auraient souhaité. Des problèmes administratifs expliquaient aussi en partie les retards dans le début de la construction. Plus de 50 % des ménages devaient attendre plus de six mois entre le moment où ils étaient choisis et celui où ils signaient le contrat d'acquisition de leur lot. D'autres délais dans la construction étaient causés par la nécessité pour les ménages d'accumuler des épargnes et par des pénuries de matériaux de construction, particulièrement de ciment; un petit nombre de répondants ont aussi mentionné le manque de main-d'oeuvre et de moyens de transport.

Comme l'avait laissé entrevoir le premier sondage sur la situation du logement, 90 % des ménages construisaient dès le départ des structures permanentes en blocs de béton. Seulement 4 % des ménages avaient élevé des abris de bois temporaires, qu'ils utilisaient plutôt comme entrepôt que pour y vivre. Seulement 35 % des ménages avaient choisi de rembourser sur la période maximale de 10 ans, alors que près de 20 % avaient acheté leur lot comptant. Au moment de l'étude, seulement 10 % environ des maisons étaient à un stade de construction qui aurait pu permettre aux familles d'y emménager.

Parce qu'ils n'avaient pas le temps de construire leur maison (74 % ont donné cette raison), la plupart des ménages avaient recours à des entrepreneurs, de sorte que les coûts en main-d'oeuvre comptaient pour environ 35 % de l'investissement global. Les résidants limitaient généralement leur participation aux travaux de construction à la fabrication de blocs de ciment.

87 Étude des critères de sélection par rapport au revenu, au sexe, à la taille de la famille et au secteur d'emploi des familles sélectionnées pour participer au projet de parcelles assainies de Dakar, OHLM, janvier 1978, 25 pages, en français et en anglais.

Une analyse des familles choisies pour le projet de Dakar en fonction de leur revenu, du sexe des membres de la famille, de la taille de celle-ci et du secteur d'emploi a fait ressortir certaines anomalies graves. Environ 13 % des familles choisies gagnaient plus que le maximum établi dans les critères de sélection alors que le revenu des autres familles (87 %) correspondait généralement aux tranches supérieures définies dans les critères. On a aussi décelé une prévention systématique contre les chefs de ménage qui étaient des femmes. La taille du ménage et l'emploi dans le secteur organisé, par opposition au secteur non organisé, ne semblaient pas influer sensiblement sur le processus de sélection. Ces généralisations valaient pour les cinq étapes de sélection du projet. Quant à la tendance à choisir des familles ayant un revenu correspondant aux tranches supérieures, il faut remarquer que ces familles étaient celles qui étaient en mesure de commencer l'aménagement de leurs lots. Pour permettre aux familles à plus faible revenu de construire, les auteurs du rapport estimaient qu'il fallait apporter des modifications dans la gestion du projet, par exemple réviser les critères d'admissibilité aux prêts pour la construction et simplifier les procédures administratives.

88 Caractéristiques socio-économiques et construction d'habitations : trois familles du projet de Dakar, OHLM, février 1978, 13 pages, en français et en anglais.

Outre la cueillette de données sur la construction, cette étude avait pour objet de déterminer dans quelle mesure les participants étaient satisfaits des lots et du secteur, et de recueillir leur opinion sur les causes qui pouvaient empêcher les autres acquéreurs de déménager dans les mêmes lotissements.

Les problèmes les plus urgents auxquels faisaient toujours face les résidants étaient l'absence d'électricité, l'insécurité (le problème de la criminalité inquiétait beaucoup les résidants) et le manque de services de transport vers les marchés et les

zones d'emploi. Les résidants expliquent pourquoi les autres familles ne déménageaient pas sur les nouveaux lots en évoquant le manque de ressources financières de ces dernières et l'absence persistante de services comme l'électricité.

89 Profil socio-économique des squatters de Fass Paillotte : critères de faisabilité pour l'amélioration du secteur, OHLM, 3e série, n° 1, mars 1978, 44 pages, 3 tableaux, en français et en anglais.

Le but de cette étude était d'examiner la possibilité d'améliorer Fass Paillotte, secteur de squatters du centre de Dakar. L'étude devait évaluer, relativement au plan directeur préparé par le Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat (SMUH), la volonté et la capacité des résidants de ce quartier de squatters de payer pour l'amélioration de leur quartier. Une question importante à débattre était celle de la propriété des terrains puisque, légalement, ils appartenaient en totalité à l'État, encore que beaucoup de résidants affirmaient qu'ils avaient acquis le droit de propriété sur leur terrain depuis plusieurs décades et que 75 % de la population demeurait à Fass Paillotte depuis au moins 10 ans.

Quant à l'amélioration du quartier, l'étude d'un échantillon aléatoire de 102 ménages a montré que la population la jugeait en général souhaitable. De l'ensemble des ménages, 75 % s'étaient dit prêts à participer au projet et à assumer le coût d'installation d'une infrastructure. Néanmoins, une fois calculé le revenu moyen, de sérieuses questions ont été soulevées quant aux ressources financières dont disposait la population pour payer. Les frais mensuels représentaient au moins 30 % du revenu de 65 % des résidants du secteur. L'équipe d'évaluation recommandait donc dans son rapport de baisser les normes d'amélioration fixées dans le plan directeur et d'insister davantage sur l'élaboration de programmes générateurs de revenus afin que la majorité des résidants de Fass Paillotte puisse avoir la possibilité d'améliorer leur maison.

L'accueil du principe de l'amélioration dans le secteur s'expliquait non seulement par le faible niveau de vie, mais aussi par le profond attachement des résidants pour leur quartier. Dans l'enquête, la plupart des répondants affirmaient qu'ils ne déménageraient pas même si des parcelles assainies étaient libres ailleurs. La stabilité de la communauté et sa proximité des lieux de travail étaient parmi les raisons qui incitaient les résidants à favoriser un programme d'amélioration plutôt qu'un projet de relogement.

90 Étude sur l'impact des critères de sélection utilisés lors des six premières phases d'attribution de lots, quant au revenu, au sexe, à la taille du ménage et le secteur d'emploi, OHLM, 3e série, n° 2, août 1978, 31 pages, en français et en anglais.

Ce rapport a été préparé par l'équipe d'évaluation pour compléter et clarifier le précédent rapport sur les critères de sélection (voir le n° 87). Ce précédent rapport considérait les candidats choisis pour les cinq premiers octrois de lots, alors qu'ici l'analyse prend comme base la totalité des renseignements tirés des six octrois qui ont eu lieu entre janvier 1974 et mai 1978. En outre, on a pu obtenir de l'information sur les différents critères et techniques de sélection utilisés pour les cinq premiers lotissements de lots viabilisés, qu'on a donc incorporée dans le rapport. Les résultats étaient fondés sur une analyse des caractéristiques de l'ensemble des candidats (au nombre de 8956), des candidats choisis (soit 44 % ou 3946) et des raisons du rejet des autres demandes. Chose importante, un moins grand nombre de personnes ayant un revenu situé dans les tranches inférieures ont posé leur candidature dans les dernières séries d'attributions de lots que dans les premières (tableau 1).

Cela donnait à penser que les ménages à faible revenu s'étaient découragés, en dépit du fait que le revenu minimum avait été abaissé de 17 331 FCFA (pour les trois premières séries d'octrois) à 15 000 FCFA pour les dernières. Il faut aussi remarquer que le revenu maximum a été porté de 35 000 à 55 000 FCFA, ce qui avait permis à un plus grand nombre de ménages à plus haut revenu de poser leur candidature.

Tableau 1. Pourcentage des requérants par niveau de revenu.

Revenu (FCFA)	Phase d'attribution des lots		
	Les 6 phases	1	6
10-20000	13	29	6
21-25000	11	17	7

L'étude a montré que les femmes étaient désavantagées. Des personnes choisies, 13 % étaient des femmes, lesquelles représentaient pourtant 21 % du nombre total des candidats. Les femmes se trouvaient désavantagées aussi bien par leur plus faible niveau de revenu que par un des critères de sélection qui éliminait les candidats dont le conjoint était propriétaire. Étant donné que la population sénégalaise est polygame et que beaucoup de femmes, quoique mariées, entretiennent un ménage séparé, ce critère défavorise systématiquement les femmes. Une des recommandations a été que la situation conjoint propriétaire n'intervienne plus dans la sélection des familles.

Le rapport note que la tendance à préférer des travailleurs du secteur organisé plutôt que du secteur non organisé a semblé avoir été corrigée dans les cinquième et sixième séries d'octrois, quoique le niveau de revenu des travailleurs du secteur non organisé demeurât relativement élevé. Dans l'ensemble, les candidats choisis avaient un revenu situé dans les tranches moyennes; aussi a-t-il été recommandé d'insister davantage sur la sélection de candidats des groupes à faible revenu, en faisant de meilleures campagnes de publicité et de promotion et en éliminant l'indice de pondération pour la taille du ménage. Le tableau 2 montre la répartition par niveau de revenu des candidats choisis.

Tableau 2. Répartition par niveau de revenu des candidats choisis.

Revenu (FCFA)	% des candidats choisis
10-20000	6,0
21-25000	10,5
26-30000	20,0
31-35000	21,5
36-40000	19,0
41-45000	11,0
46-50000	8,0
50000 et plus	4,0

Les auteurs ont constaté que le principal motif de rejet des demandes étaient le revenu trop ou trop peu élevé, encore que la première raison fût le plus souvent invoquée dans la sixième série d'octrois. Le fait que le candidat ou le conjoint fût propriétaire était un autre motif de rejet, le deuxième cas étant particulièrement problématique quand le candidat était une femme, comme on l'a vu précédemment.

91 Étude sur les acquéreurs de parcelles assainies n'ayant pas encore commencé la construction de leur maison (raisons du retard et propositions), OHLM, 3e série, n°3, septembre 1978, 22 pages, en français et en anglais.

Cette étude a examiné les caractéristiques de 148 acheteurs de parcelles assainies qui n'avaient pas commencé la construction de leur maison et les a comparé statistiquement à celles de l'ensemble des acheteurs.

Le revenu mensuel moyen du ménage s'est avéré être la variable la plus significative pour distinguer les chefs de ménage qui construisaient de ceux qui ne construisaient pas (40 000 FCFA respectivement). Le facteur déterminant semblait être le manque de ressources financières, puisque 72 % des répondants disaient avoir dû retarder le début de la construction de leur maison à cause de certains problèmes de financement. Cette situation paraissait être attribuable à la tendance des participants à choisir des lots chers et des modalités de paiement assorties d'une mise de fonds initiale plus importante. Bien que 46 % des répondants eussent fait l'acquisition des lots les moins chers (95 000 FCFA), les autres 54 % avaient opté pour l'achat des lots plus chers (tableau 1).

Tableau 1. Répartition des acheteurs par prix des lots.

Prix des lots (FCFA)	% des acheteurs
95000	46
115000	26
165000	12
185000	10
197000	3
216000	3

Quant aux modalités de paiement, seulement 50 % environ des acheteurs ont choisi de faire un premier versement équivalent à 8 % du prix du lot, alors que 18 % faisaient un premier versement de 50 %, que 12 % payaient entre 33 et 66 % du prix du lot et que 10 % achetaient leur lot au comptant.

La construction d'abris temporaires, solution moins coûteuse qu'une habitation permanente, est une possibilité que n'a pas retenue ce groupe de participants. Beaucoup de répondants (38 %) ont dit qu'ils n'étaient pas au courant de l'existence de cette possibilité, et 30 % des répondants de ce groupe ont indiqué qu'ils essaieraient de construire un abri temporaire. La majorité ont toutefois indiqué qu'ils ne construiraient pas de baraques, en faisant valoir qu'ils manquaient de ressources financières ou que cela ne les intéressait pas. Ces raisons donnaient à penser que de telles décisions avaient pu être conditionnées par une quelconque pression sociale faisant obligation à chacun, par exemple, de construire une maison permanente.

Pour redresser la situation, l'étude proposait, entre autres, d'inciter les participants les plus démunis à effectuer le premier versement minimum de 8 % et à acheter les lots les moins chers. Il fallait également réviser le système de prêts de deux façons : d'abord, en consentant aux participants les plus pauvres des prêts pour la construction d'un abri temporaire et des pièces principales de la maison permanente; et, deuxièmement, en révisant le montant des prêts pour la construction des pièces principales en fonction des besoins minimums de la famille qui pouvait avoir besoin de plus de deux pièces si elle était nombreuse. Le rapport concluait qu'il fallait insister beaucoup plus sur la construction par étapes pour tous les participants, si cette méthode allait devenir l'élément essentiel de la stratégie de construction du projet.

92 Étude de la situation des ménages sur le lotissement, OHLM, 4e série, n° 1, mars 1979, 9 pages, en français et en anglais.

On a interviewé 45 des 56 familles installées sur des lots du projet en mars 1979 pour déterminer leurs caractéristiques socio-économiques, le type d'habitation qu'elles avaient construites et les problèmes qu'elles avaient connus.

Chez les chefs de ménage, 89 % étaient des hommes et environ 50 % des travailleurs autonomes. Le revenu mensuel moyen des ménages était d'environ 39 000 FCFA (200 $US). La maison de dimension moyenne avait quatre pièces et coûtait 1,5 million FCFA (7500 $US) et sa construction avait duré 11 mois. Les plus gros problèmes étaient le transport et l'absence de services publics.

Le rapport parlait aussi de la situation des paiements des familles à l'OHLM et des raisons invoquées par ces familles pour n'avoir pas déménagé plus tôt sur les lots.

93 Étude de la construction des maisons dans le cadre du projet de parcelles assainies, OHLM, 4e série, n° 2, mars 1979, 17 pages, en français et en anglais.

En août 1978, une enquête par sondage était menée auprès de 90 familles qui occupaient leur maison sur les parcelles du projet ou en avaient commencé la construction. L'étude analysait les caractéristiques socio-économiques des familles, les effets des retards dans la construction sur les conditions de vie, les techniques de construction et le type de lot acheté. Elle terminait par une série de recommandations.

Seulement 3 % des familles avaient construit un abri temporaire, alors que toutes les autres avaient commencé à construire directement une maison permanente. Très peu de

familles utilisaient le modèle d'aménagement par étapes qui consistait à occuper une première structure d'une ou deux pièces; 75 % des familles construisaient tout de suite une habitation plus grande et complète. De tous les ménages, 47 % construisaient eux-mêmes une partie tout au moins de leur logement, alors que 53 % employaient exclusivement une main-d'oeuvre embauchée. Le réseau d'assistance technique était bien organisé et seulement 3 % des familles disaient n'avoir reçu la visite d'aucun conseiller.

La maison de dimensions moyennes coûtait 1,33 million FCFA répartis comme suit : 0,85 million pour les matériaux, 0,38 million pour la main-d'oeuvre et la balance pour l'achat du lot (tableau 1). La construction était presque entièrement financée à partir de prêts de l'OHLM ou d'épargnes personnelles. Dans la plupart des cas, les gens avaient peu d'épargnes personnelles; ce manque de ressources financières a été une des causes principales de la lenteur des travaux de construction.

Tableau 1. Répartition et prix des lots.

Surface (m^2)	Services	Prix (FCFA)	% des lots
150	sans eau courante	95000	57
150	avec eau courante	185000	28
150	sans eau courante (lot sur un coin)	115000	11
160	avec eau courante	195000	4

94 Étude sur l'utilisation et l'impact des prêts de construction aux acquéreurs, OHLM, 4e série, n° 3, avril 1979, 16 pages, 2 annexes, en français et en anglais.

On a visité 63 familles choisies aléatoirement et qui avaient bénéficié de prêts à la construction, pour déterminer l'incidence des prêts sur le rythme de progression et les méthodes de construction, le niveau de revenu des emprunteurs et les perspectives de remboursement des emprunts.

Les bénéficiaires de prêts avaient le même niveau de revenu que l'ensemble des participants, ce qui laisse supposer que la façon de répartir les prêts ne favorisait aucun groupe de revenu en particulier. Les prêts ont eu pour effet d'accélérer la construction : 48 % des prêts servaient à achever la construction et 21 % à construire une première unité de deux pièces. Seulement 17 % des prêts ont servi à entreprendre une nouvelle construction et 13 % à faire progresser une construction déjà commencée.

On a estimé que la famille type, avec un revenu mensuel moyen de 40 000 FCFA, dépensait 34 833 FCFA par mois, répartis comme suit : 19 091 pour la nourriture; 3255 pour le loyer; 1117 pour l'eau et l'électricité; 3772 pour le transport; 4928 pour le vêtement, et 2700 pour la santé et l'éducation.

Le remboursement des prêts était en moyenne de 3800 FCFA par mois sur une période de 10 ans ou de 6000 FCFA sur 5 ans. Le rapport souligne que les familles devront contrôler très soigneusement leurs dépenses si elles veulent pouvoir rembourser selon les modalités fixées. Il recommande qu'une étude sérieuse soit faite avant de prendre toute décision d'augmenter le montant des prêts.

95 Étude sur l'impact de la méthode progressive de construction (maison à deux pièces), OHLM, 4e série, n° 4, mai 1979, 14 pages, en français et en anglais.

On a interviewé 45 familles qui avaient achevé la construction d'une maison de deux pièces ou qui étaient en train d'en construire une. L'étude a montré que le principe des deux pièces avait considérablement accéléré le rythme de construction. Au cours des six mois qui ont suivi l'apparition de ce nouveau modèle, le nombre de maisons achevées ou en construction est passé de 488 à 754. Toutefois, l'incidence a été beaucoup moins forte sur le rythme de prise de possession des logements, environ 10 % seulement des maisons à deux pièces étant occupées au moment de l'étude.

Des prêts pour la construction d'un "deux pièces" étaient consentis aux familles qui gagnaient un peu moins que le revenu moyen de l'ensemble des participants qui avaient commencé à construire (36 100 FCFA pour un deux pièces, comparativement à 37 600 FCFA pour l'ensemble des maisons habitables et 43 600 FCFA pour l'ensemble des maisons occupées). Toutefois, relativement peu de prêts étaient consentis à des familles travaillant dans le secteur non organisé. Le fait que 95 % des familles occupant un "deux pièces" avaient obtenu un prêt montre l'importance du prêt. Seulement 39 % de ces familles avaient pu couvrir tous les coûts d'un "deux pièces" à l'aide du prêt, 49 % n'avaient pu couvrir que le coût des matériaux et 12 % une partie seulement du coût des matériaux. Le processus d'approbation des prêts était également très long et occasionnait des retards additionnels de deux à trois mois. Toutefois, le rapport souligne qu'il était encore trop tôt pour porter des jugements définitifs, le principe des "deux pièces" n'étant mis en pratique que depuis six mois.

Le rapport donne les trois raisons suivantes pour expliquer le faible rythme de prise de possession de ces habitations : a) la construction se faisait plus lentement que prévu et, dans certains cas, durait de six à huit mois; b) l'infrastructure du lotissement était insuffisante; et c) la toilette n'était pas terminée ou les murs n'étaient pas érigés.

Quatre recommandations visant à accroître le rythme de construction et de prise de possession sont formulées : a) réduire le temps de construction; b) accroître le montant des prêts; c) accélérer l'installation d'une infrastructure de base; et d) informer les familles de l'obligation de prendre possession de leur maison de deux pièces avant un certain délai.

96 Étude sur la population des acquéreurs n'ayant pas commencé la construction (raisons du retard et propositions), OHLM, 4e série, n° 5, novembre 1979, 26 pages, en français et en anglais.

Cette étude fait suite au rapport de septembre 1978 (voir le n° 91). On avait interviewé 150 acheteurs de parcelles assainies qui n'avaient pas commencé de construire. Le rapport présente un profil des caractéristiques socio-économiques de ces 150 acheteurs qu'il compare avec celui des familles qui avaient déjà pris possession de leur logement ou étaient en train de la construire. Quoique les trois groupes ("installés sur le lotissement", "ayant commencé la construction" et "n'ayant pas commencé la construction") avaient à peu près le même niveau d'instruction, d'autres paramètres laissaient voir des différences (tableau 1), particulièrement dans les pourcentages employés dans le secteur non organisé : 20 % pour le groupe qui n'avait pas commencé à construire contre 49 % pour le groupe de ceux qui étaient installés sur le site et 42 % pour le groupe qui construisait. Le rapport ne présente pas toute l'information contenue dans l'étude. Le résultat le plus important était que l'on pouvait ranger dans quatre catégories ceux qui ne construisaient pas.

Catégorie 1 : Familles dont le revenu mensuel moyen est supérieur à 45 000 FCFA. Les membres des familles de ce groupe ne veulent pas commencer par construire deux pièces; ils préfèrent construire tout de suite la maison au complet parce qu'ils considèrent qu'il leur faut plus de pièces pour déménager sur l'emplacement du projet. Ce groupe représente 42 % de tous ceux qui ne construisent pas.

Catégorie 2 : Familles dont le revenu mensuel moyen est situé entre 30 000 et 45 000 FCFA. Beaucoup de familles de ce groupe favorisent la construction d'une maison de deux pièces pour commencer. Ce groupe représente environ 33 % de ceux qui ne construisent pas.

Catégorie 3 : Familles dont le revenu mensuel moyen est inférieur à 30 000 FCFA. Les familles de ce groupe considèrent qu'elles n'ont pas les moyens de construire une maison de deux pièces ni même, dans beaucoup de cas, un abri temporaire. Elles représentent 17 % de ceux qui ne construisent pas.

Catégorie 4 : Le dernier 8 % est formé de gens très peu informés du projet et qui n'ont pas arrêté leur choix.

De toutes ces personnes, 83 % vivaient près du centre-ville ou de la zone industrielle et 60 % occupaient leur logement depuis plus de cinq ans. Cette proximité des zones d'activité et la qualité relativement élevée de leur logement rendaient beaucoup de ces familles peu disposées à déménager avant que le projet ne soit plus avancé.

Relativement à ceux qui ne construisaient pas, le rapport donne la date d'attribution des lots, le type et le prix des lots, les modalités de paiement et les arriérés, et le type d'habitation qui peut être construite. Il nous renseigne aussi sur l'attitude des familles à l'égard de la construction.

Pour stimuler la construction, les auteurs de l'étude recommandent principalement qu'il y ait des sanctions plus sévères contre les familles qui n'entreprennent pas de travaux de construction et que la construction d'unités de deux pièces soit davantage favorisée. Ils recommandent en outre que des prêts soient consentis en priorité aux familles les plus démunies.

Tableau 1. Données comparatives sur l'ensemble des familles choisies, sur celles qui ont commencé la construction et celles qui ne l'ont pas commencé.

	Ensemble des familles choisies	Ayant commencé la construction	N'ayant pas commencé la construction
Taille de l'échantillon			
Nombre	5425	998	4427
%	100	18,5	81,5
% résidant dans le Grand Dakar	29	35	34
Taille de la famille (personnes)	-	-	7,5
Chef du ménage			
% masculin	-	-	89
% marié	74	94	86
Âge moyen (années)	-	40	42
% d'alphabétisés	-	31	49
Répartition des salariés en %			
Secteur public	-	-	37,5
Secteur privé	-	-	42,0
Secteur non organisé	-	42,0	20,0
% en chômage	-	-	5,0
Revenu du ménage (FCFA)			
Moyen	31300	-	42900
Ménages dirigés par une femme	-	-	44700
Répartition par tranche de revenu du ménage (%)			
Inférieur à 35000 FCFA	50	-	38
Entre 35000 et 50000 FCFA	48	-	48
Supérieur à 55000 FCFA	2	-	14
Caractéristiques du logement			
Construit à partir de matériaux durables (%)	60	-	71
Nombre de pièces	1,6	-	2,0
Eau courante (%)	28,0	-	39,5
Électricité (%)	-	-	63,5

97 Étude sur le secteur non organisé au sein des acquéreurs de parcelles assainies, OHLM, 4e série, n° 6, janvier 1980, 12 pages, 2 annexes de 1 page, en français et en anglais.

Étant donné que 30 à 40 % des participants travaillent dans le secteur non organisé, leurs caractéristiques comptent évidemment beaucoup dans la planification du projet. On a visité 135 familles travaillant dans ce secteur.

Des chefs de ménages employés dans le secteur non organisé, 30 % étaient des femmes comparativement à seulement 10 % pour l'ensemble du projet. La plupart des participants qui avaient un emploi dans le secteur non organisé vivaient et travaillaient dans le centre-ville du Grand Dakar et de Médina. Ils trouvaient aussi presque toutes leurs matières premières et leurs clients au centre des villes. Le secteur le plus important était celui des commerçants (40 %), suivi de celui des services (charpentiers, confectionneurs de vêtements féminins, etc.). Plus de 60 % travaillaient seuls et n'avaient pas d'employés.

La plupart (79 %) indiquaient qu'au moment de déménager, ils avaient l'intention d'exercer leur métier dans le secteur du projet pour pouvoir travailler et vivre au même endroit et être propriétaires de leurs locaux de travail plutôt que de les louer.

98 Étude sur l'impact des coûts de construction et d'aménagement au projet des parcelles assainies, OHLM, 4e série, n° 7, avril 1980, 11 pages, en français et en anglais.

On a constitué un échantillon de 55 familles parmi celles qui vivaient sur les lots du projet. Les chefs de ménage étaient pratiquement tous des hommes mariés qui travaillaient, dans une proportion de 90 %, dans le secteur organisé. Le revenu familial moyen était de 47 000 FCFA, dont 35 000 FCFA provenaient du salaire du chef du ménage et le reste des gains d'autres membres de la famille ou de dons en argent ou en nature.

Pour au moins une partie de la construction, 95 % des familles engageaient de la main-d'oeuvre. Dans l'ensemble des familles, 92 % avaient obtenu un prêt à la construction consenti par l'OHLM, et 69 % complétaient leur prêt au moyen de leurs économies ou de leurs gains. La maison était habitée avant son achèvement par 59 %, et 90 % utilisaient la méthode de construction progressive.

Une analyse du budget des familles montrait qu'en moyenne une famille ne pouvait allouer plus de 7300 FCFA par mois aux dépenses de construction. Le coût de contruction moyen était de 60 000 FCFA. Les prêts de l'OHLM représentaient un peu plus de 50 % du coût de construction moyen et couvraient les matériaux de construction. Les coûts en main-d'oeuvre, actuellement trois fois plus élevés que ne l'avait prévu le DPA (Département des parcelles assainies), étaient en moyenne de 240 000 FCFA. En moyenne, il faudrait 32 mois à une famille pour économiser assez pour couvrir ce montant.

Les auteurs du rapport suggèrent que l'OHLM prépare une liste de travailleurs et d'entrepreneurs agréés que les familles pourraient embaucher. Cela pourrait permettre un contrôle plus efficace des prix et de la qualité.

IV. PHILIPPINES

99 Rapports sur le processus de réaménagement en îlots dans le secteur du rivage de Tondo, RAD/NHA, octobre 1977, octobre 1978, octobre 1979, 30 pages chaque année, en anglais.

Il s'agit de rapports annuels qui portent sur l'avancement des travaux de "réaménagement" dans le secteur d'amélioration du rivage de Tondo. Le terme "réaménagement" désigne ici une amélioration qui comporte, entre autres, la construction de routes, l'installation d'aqueducs et d'égouts, le lotissement, la résolution des problèmes de régime foncier et la construction d'installations communautaires. À l'origine, l'aménagement matériel avait été conçu pour progresser par îlot résidentiel. Les auteurs des rapports ont utilisé comme source d'information les données sur le projet et les renseignements recueillis lors d'entretiens avec les membres de l'équipe chargée du projet et les chefs locaux.

Le rapport d'octobre 1977 décrit en détail le processus proprement dit du réaménagement, en prenant pour exemple le développement de l'îlot résidentiel n° 1. Les gestionnaires ont divisé le projet en 12 étapes : 1) détermination des îlots résidentiels; 2) campagne d'information; 3) examen visuel de la structure; 4) contrôle du recensement et interviews (pour déterminer si la structure est autorisée par la loi); 5) contrôle de l'admissibilité; 6) prévision d'autres plans d'aménagement (comportant différents niveaux de réorganisation dans chaque îlot résidentiel); 7) approbation des plans d'aménagement par le directeur de projet; 8) examen des plans de chaque îlot par la collectivité (la collectivité détermine la nouvelle disposition des constructions); 9) préparation du plan final de la subdivision; 10) déménagement dans les lots attribués; 11) préparation des certificats d'octroi et 12) la remise des certificats. Au moment de ce premier rapport, les 12 étapes étaient terminées dans un seul îlot résidentiel, 18 autres îlots étant à différents stades. Le rapport traite entre autres des questions suivantes : degré de participation des collectivités et raisons pour lesquelles elles choisissaient habituellement les plans nécessitant le plus de réaménagement en termes de régularisation de la délimitation des lots; problèmes d'établissement du plan des îlots résidentiels; information de base sur la construction autonome; attitudes de la collectivité à l'égard du projet.

Le deuxième rapport, en octobre 1978, décrit les travaux de réaménagement exécutés l'année précédente sur le rivage de Tondo. Le programme, qui était censé durer 60 jours, a accusé de nombreux retards à cause de difficultés techniques imprévisibles; il a également fallu accorder la priorité à un secteur incendié. On a repensé la façon de procéder pour que les plans de réaménagement prévoient des ensembles d'îlots résidentiels plutôt que des îlots individuels. Cette approche était plus flexible : s'il y avait des retards dans un îlot, les équipes pouvaient poursuivre les travaux dans d'autres îlots en attendant que les problèmes soient réglés. Lors de la préparation du rapport, les travaux de réaménagement étaient commencés dans 30 des 44 ensembles d'îlots. Quant aux 18 îlots considérés comme prioritaires, les déménagements étaient terminés dans cinq, sur le point de l'être dans cinq autres et amorcés dans six autres encore. Les ménages nouvellement installés (587) avaient commencé à recevoir les prêts pour l'achat des matériaux.

Le rapport fait ressortir, entre autres, la nécessité d'accroître la participation de la collectivité et l'accessibilité du projet sur le plan financier. Pour ce qui est du dernier point, environ 27 % des ménages touchés par le réaménagement pourront n'avoir pas les moyens d'acquérir même le plus petit lot offert (48 m^2). (L'accessibilité sur le plan financier est examinée en détail dans l'étude n° 101 , Étude de la structure du revenu et des dépenses des ménages occupant le secteur du rivage de Tondo.) Les auteurs proposent de diviser certaines sections d'un îlot résidentiel en lots de 36 m^2 pour réduire le risque de non-remboursement des prêts.

Selon le deuxième rapport, également, la collectivité pourrait contribuer beaucoup plus à résoudre le problème de l'accessibilité financière si les plans initiaux des îlots résidentiels incluaient des analyses de coûts. Au moment de choisir un ensemble d'îlots, chaque intéressé pourrait mieux voter s'il avait un aperçu des coûts de chaque option.

Lors de la préparation du troisième rapport, en octobre 1979, le réaménagement était commencé dans tous les ensembles d'îlots. Seulement 35 des 166 îlots nécessitaient de nouveaux plans. Le rapport traite des aspects matériels des travaux et présente également une étude de cas sur le déroulement du réaménagement et une description des réunions communautaires.

Une quatrième étude sur le réaménagement devrait être terminée en octobre 1980 (voir le n° **110**). Les quatre études seront alors regroupées dans un seul volume (voir le n° **133**) pour former un exposé complet de ce projet innovateur.

100 Étude de la demande de lotissements viabilisés à Dagat et Dagatan II, RAD/NHA, septembre 1978, 47 pages, en anglais.

On a effectué une enquête pour déterminer le niveau de la demande pour les différentes options offertes dans la deuxième étape du programme de réinstallation de Dagat et Dagatan. On a constitué un échantillon de familles susceptibles d'être déplacées en raison des travaux d'amélioration du secteur du rivage de Tondo, et un autre échantillon de familles à faible revenu de la région métropolitaine de Manille (réinstallation facultative). On a demandé à ces familles de choisir entre différentes options qui variaient eu égard au mode d'occupation, au coût, à la taille et au niveau de développement du lot.

Presque tous les répondants des deux échantillons ont choisi les options permettant une propriété foncière libre, même si cela coûtait plus cher que pour une propriété louée à bail. Le désir intense d'être propriétaire l'emportait sur beaucoup d'autres considérations. Les familles du groupe cible avaient tendance à choisir les plus petits lots à meilleur marché, tandis que les familles de la zone métropolitaine de Manille optaient pour des lots plus coûteux. Ce résultat confirmait les hypothèses relatives à l'accessibilité financière, puisque les familles cibles du secteur de Dagat et Dagatan avaient en général un revenu moins élevé. (Les options offertes aux deux groupes étaient légèrement différentes, les options comportant de faibles coûts ayant surtout été offertes au groupe cible; les options offertes à ce groupe comportaient aussi des subventions plus élevées qui diminuaient encore les coûts.)

Aux fins de l'étude, les auteurs ont utilisé la première hypothèse quant à l'accessibilité (20 % du revenu mensuel). Suivant ce critère, moins de 10 % de l'échantillon de la population visée a choisi des options qui représentaient plus de 20 % de son revenu. Le rapport indiquait toutefois qu'il faudrait peut-être refaire les calculs sur l'accessibilité en fonction des résultats de l'étude du revenu et des dépenses des familles (voir le n° **101**), surtout dans le cas des ménages dont le revenu est inférieur au 30e percentile. Les familles des deux échantillons choisissaient habituellement des lots assez bien développés. Ce résultat indiquait qu'il faudrait peut-être réévaluer l'agencement prévu des options, car la demande d'unités plus complètes paraissait plus forte que ne l'avait prévu le plan de Dagat et de Dagatan.

101 Étude de la structure du revenu et des dépenses des ménages occupant le secteur de rivage de Tondo, RAD/NHA, octobre 1978, 41 pages, en anglais. (Publiée par la BIRD dans le cadre du "Rapport de contrôle et d'évaluation des projets de développement urbain", série n° ME-6).

L'objet de cette étude était d'analyser la structure du revenu et des dépenses des ménages, d'observer les modifications dans le budget des ménages résultant de leur

participation au projet, et d'évaluer l'accessibilité du projet sur le plan financier compte tenu du revenu des ménages. Les responsables de l'étude ont constitué un échantillon aléatoire stratifié de 98 ménages qui devaient enregistrer leurs dépenses et leurs gains quotidiens pendant un an (août 1977 à août 1978).

L'un des résultats les plus importants concernait l'accessibilité. Même si la plupart des ménages pouvaient payer les frais mensuels du projet de développement, tout indiquait qu'environ 28 % des ménages parviendraient difficilement à payer les frais du plus petit lot offert (48 m^2) et qu'environ 20 % ne pourraient même pas s'offrir un lot de 30 m^2. Selon les auteurs, les éléments de l'infrastructure du projet procureraient des économies, permettant ainsi aux ménages de payer plus facilement les frais du développement. Cependant les factures d'eau et d'électricité des ménages les plus démunis "avant le déménagement", qui représentaient 25 % de la population, étaient beaucoup moins élevées que les frais mensuels de développement des plus petits lots. L'étude concluait qu'un certain nombre de participants éventuels constitueraient un risque élevé à moins qu'on puisse accroître leur revenu grâce à d'autres composants du projet.

Les auteurs de l'étude ont comparé les budgets des ménages de trois périodes, soit avant, pendant et après la réinstallation. (Le réaménagement ou la période de déménagement englobait une période de trois mois comprenant le mois où le déménagement avait lieu, le mois précédent et le mois suivant.) Les auteurs étaient d'avis que, pendant cette période, il pouvait survenir des difficultés qui se refléteraient dans les budgets des ménages. La période du déménagement se caractérisait pas une augmentation marquée des dépenses mensuelles moyennes. Durant cette période de trois mois, les dépenses des ménages ont subi une hausse de 170 % par rapport à la période "précédant le déménagement", surtout à cause des frais de construction et de réparation des maisons.

De façon générale, les ménages sont parvenus à accroître leur revenu et à payer ces nouvelles dépenses grâce aux moyens habituels (emploi, ventes, etc.) et inhabituels (cadeaux, primes, gains, etc.). En termes de pourcentage du revenu total, cette dernière catégorie est passée de 10,7 % avant le déménagement à 19,6 % durant la période de trois mois du réaménagement. Durant cette période, les ménages ont reçu plus de cadeaux en espèces de leurs amis et parents, ce qui a permis d'augmenter les ressources qu'ils possédaient déjà pour le déménagement et les réparations. (Il est intéressant de noter l'importance de ces sources de revenu en général : avant le déménagement, environ 36 % des ménages payaient leurs dépenses grâce à ces sources de revenu spéciales.) Cependant, la hausse de revenu durant cette période n'englobait pas toutes les dépenses et la plupart des ménages ont dû emprunter de l'argent. Au cours de cette période, les ménages ont dépensé en moyenne l'équivalent de 109 % de leur revenu mensuel.

102 Étude de l'incidence du projet sur le milieu à Tondo, RAD/NHA, octobre 1979, 46 pages, et deux annexes (A : 17 tableaux et B : 3 pages), en anglais.

Les auteurs de cette étude ont évalué les changements observés pendant un an dans l'environnement du secteur d'amélioration. Le projet n'étant pas assez avancé pour avoir occasionné des changements importants, il faut considérer le rapport avant tout comme un exposé méthodologique où les auteurs ont tenté de saisir la nature de différents problèmes que pose l'utilisation d'un modèle quasi-expérimental en matière d'évaluation, c.-à-d. l'emploi de groupes témoins, ainsi que le choix et la quantification des variables (dépendantes et explicatives) pour déterminer l'incidence.

Les variables dépendantes choisies correspondaient aux changements dans sept caractéristiques fondamentales des ménages et des lots : qualité des matériaux de construction et du sol des lots, construction d'autres étages (expansion verticale) et niveau des services concernant les conduites d'eau, l'électricité, les installations sanitaires et le drainage. Les auteurs ont utilisé comme échantillons témoins trois collectivités de la zone métropolitaine de Manille et déterminé les points de similitude et les différences entre les participants et les groupes témoins. Au moyen d'une analyse

de la covariance, ils ont évalué les variables explicatives comme le mode d'occupation, le revenu des ménages, le type et l'emploi de l'habitation, etc.

103 Évaluation du programme de prêts pour l'achat de matériaux de construction pour le secteur du rivage Tondo -- projet de développement de Dagat et Dagatan, RAD/NHA, octobre 1979, 40 pages, en anglais.

Pour cette étude, les auteurs ont interviewé 139 ménages qui ont bénéficié des prêts du projet pour l'achat de matériaux de construction. Les frais de réparation et de reconstruction des habitations s'élevaient à 5905 P (soit environ 790 $US). Le prêt maximum qui se chiffrait à 3500 P (environ 470 $US) ne pouvait donc pas englober tous les frais de construction des candidats. Ainsi, seuls quelques-uns ont pu obtenir les montants maximums, car les prêts devaient représenter 10 % du revenu mensuel total. Bon nombre de répondants auraient aimé obtenir des prêts plus élevés et auraient consenti à les rembourser pendant une plus longue période (la période de remboursement est actuellement de moins de 5 ans).

Pour ce qui est des ressources financières globales nécessaires dans le secteur du projet, les auteurs estimaient que le programme de prêts pour l'achat des matériaux de construction ne serait nécessaire que pour environ 4 % des réparations et des travaux de reconstruction, car les résidants parvenaient habituellement à obtenir des fonds d'autres sources. Toutefois, même ce faible pourcentage de la population ne profitait pas encore du programme, apparemment à cause du manque de publicité. La plupart des gens ignoraient l'existence du programme.

Plusieurs plaintes ont été formulées quant aux matériaux emmagasinés dans les dépôts et aux méthodes de distribution. Premièrement, les dépôts ne possédaient pas les types de matériaux dont les résidants avaient le plus besoin, par exemple des parpaings de ciment et des parpaings creux. De plus, les matériaux entreposés n'étaient pas toujours de la meilleure qualité. Deuxièmement, les délais de distribution retardaient la construction. Cela était dû en grande partie aux conditions d'admissibilité que devaient remplir les résidants pour obtenir les prêts. En outre, la méthode de distribution en trois étapes interrompait les travaux de construction puisque les résidants devaient aller chercher les matériaux au fur et à mesure. Cette méthode avait été établie comme mesure de sécurité afin d'assurer une bonne utilisation des matériaux de construction.

104 Profil de trois emplacements du programme d'amélioration actuel de la région métropolitaine de Manille, RAD/NHA, octobre 1979, 36 pages, en anglais.

L'objet de ce rapport était de faciliter l'évaluation préliminaire de l'accessibilité du projet sur le plan financier dans trois secteurs choisis pour le programme d'amélioration du zonage (ZIP) de la région métropolitaine de Manille. L'analyse des secteurs de Navotas, Barrio Escopa et Bagong Barrio concerne surtout des données sur les revenus des ménages et leurs dépenses à cette époque. Les auteurs ont aussi présenté les informations disponibles sur le régime foncier, les types de matériaux de construction utilisés, les caractéristiques de l'emploi, etc.

Dans le cas de Navotas, les frais mensuels de construction étaient jugés raisonnables lorsqu'ils représentaient entre 15 et 20 % du revenu des ménages. Dans l'analyse, les auteurs ont aussi tenu compte de la capacité d'épargner. Compte tenu des données disponibles, l'accessibilité sur le plan financier risquait de poser certains problèmes dans le secteur d'Escopa, où les frais moyens de construction ne représentaient que 8,5 % du revenu des ménages, et dans celui de Bagong Barrio, où le groupe le plus démuni de la population locale, soit 15 %, pourrait difficilement payer les frais.

105 Aperçu général du projet de Tondo : projet gouvernemental d'innovation dans le logement des citadins démunis, RAD/NHA, octobre 1979, 23 pages, en anglais.

Le rapport donne un aperçu général des problèmes de logement à Manille et des techniques d'amélioration employées dans le projet Dagat et Dagatan, sur le rivage de Tondo.

Le terme "réaménagement" désigne la méthode employée dans le secteur de Tondo; il comprend la subdivision des îlots résidentiels en lots déterminés et une nouvelle disposition des habitations. Les responsables préparent trois plans pour les îlots résidentiels et les présentent aux résidants qui peuvent en choisir un et le modifier. Les plans permettent un très léger déplacement des habitations (Plan A) ou la réorganisation de 50 à 75 % des habitations (Plan C).

Le rapport inclut aussi une description des composants, par exemple du programme de prêts pour l'achat des matériaux de construction, et des observations générales sur les expériences de mise en oeuvre du projet. Lors de la préparation du rapport, près de 3000 habitations avaient été déplacées ou étaient en cours de réorganisation. Les auteurs ont constaté que les résidants choisissaient très souvent le Plan C malgré le grand chambardement qu'il comportait. La taille plus équitable des lots et la régularité de disposition des îlots résidentiels semblaient avoir plus d'importance que les problèmes et les coûts suscités par le déplacement de beaucoup d'habitations.

Le désir d'être propriétaire semblait être la clé du succès de la mobilisation des résidants de Tondo. Les voisins et parents se sont beaucoup entraidés durant la période du déménagement. Les habitations des secteurs réaménagés étaient de meilleure qualité car les gens ont acheté des matériaux durables tant pour les réparations que pour la reconstruction. Les résidants ont mentionné à plusieurs reprises d'autres avantages moins tangibles, par exemple la diminution du taux de criminalité, un meilleur entretien des quartiers et les efforts spontanés d'embellissement des maisons et des lots.

106 Étude des établissements commerciaux de Tondo, RAD/NHA, octobre 1979, 35 pages, annexes, en anglais.

Cette étude s'inscrivait dans une analyse beaucoup plus globale des effets du projet d'amélioration sur le taux d'emploi des résidants de Tondo. Le projet visait entre autres à créer un centre industriel, à assurer une formation en matière de construction, à fournir des fonds et à apporter une aide technique aux petites entreprises. Le rapport traite des caractéristiques des entreprises du secteur de Tondo et indique certaines répercussions du réaménagement sur les petites entreprises.

Au cours de 1978, les auteurs de l'étude ont interviewé les employés de plus de 200 établissements divisés en six secteurs (boutiques de sari, fabrication, commerce, services personnels, services industriels et production agricole). Les employés devaient être interviewés de nouveau trois mois après le déménagement. Lors de la préparation du rapport, seulement 16 établissements étaient déjà déménagés et les auteurs ont interviewé le personnel de seulement six d'entre eux. Les données sur l'incidence du réaménagement ne sont donc que préliminaires.

Le rapport inclut une liste détaillée des caractéristiques des entreprises de Tondo, par exemple le montant du fonds de roulement, le nombre de travailleurs, les bénéfices mensuels, le mode d'occupation des locaux, etc. Il met en évidence diverses répercussions en matière de politique. Par exemple, bon nombre d'entreprises n'avaient pas de permis d'exploitation et, à cause des procédures alors en vigueur, elles n'avaient donc pas droit aux prêts accordés aux petites entreprises dans le cadre du projet. Le rapport soulignait également que plusieurs propriétaires étaient financièrement en mesure de payer des frais de développement plus élevés une fois réinstallés dans la zone commerciale (lots bordant les voies d'accès principales choisies) et acceptaient de le

faire. La hausse des frais des entreprises visait à subventionner l'organisation des zones résidentielles touchées par le réaménagement.

La plupart des propriétaires jugeaient que le réaménagement nuirait à leurs affaires. Comme l'indiquaient les réponses des dix entreprises déménagées, les propriétaires semblaient plus optimistes après le réaménagement.

107 Étude de la participation de la collectivité de Tondo, RAD/NHA, octobre 1979, 52 pages, en anglais.

Puisque les groupes locaux de Tondo étaient reconnus comme étant très actifs, et même militants, les gestionnaires du projet ont tenté d'établir des moyens de communication directe avec les administrateurs locaux. Les chefs de "barangay" (unité politique locale) étaient censés être les principales sources d'information dans les quartiers. La participation de la collectivité se situait surtout au niveau des différents plans de réaménagement des îlots résidentiels qui devaient être présentés aux résidants lors des réunions locales; les résidants des îlots devaient les approuver et pouvaient même les modifier au besoin. L'objet de cette étude était d'examiner l'interaction entre le personnel du projet (NHA), les chefs locaux et les résidants.

Les auteurs ont mené des enquêtes distinctes auprès des chefs de barangay et des résidants. Ils ont noté plusieurs lacunes quant aux communications entre le personnel de la NHA et les chefs. Parmi ces derniers, environ 50 % ne semblaient pas savoir que les plans de réaménagement pouvaient être modifiés et beaucoup ne comprenaient pas certains aspects des plans proposés. Au total, les chefs semblaient être dans une position de faiblesse et n'être pas satisfaits de leur rôle. Les chefs, autant que les résidants, considéraient que les décisions appartenaient surtout au personnel de la NHA. Les résidants étaient très satisfaits des relations avec le personnel de la NHA; en fait, la plupart des renseignements sur le projet semblaient provenir directement des préposés au projet et non des chefs locaux. Les résidants étaient bien renseignés sur les différents plans offerts et savaient qu'ils pouvaient en choisir un. Comme les chefs de barangay, ils ignoraient cependant qu'ils pouvaient proposer des modifications.

108 Rapport intérimaire : projet de développement de Dagat et Dagatan -- rivage de Tondo, rapport de la RAD/NHA, série n° 80-1, 1980, 60 pages, en anglais.

Les auteurs du rapport analysent la situation du projet de Tondo à la fin de 1979. Voici les sujets traités :

A. Historique du projet
B. Questions administratives (restrictions quant au plan et à la mise en oeuvre)
C. Accessibilité sur le plan financier
D. Consolidation des habitations
E. Sources de revenu
F. Éléments du projet concernant la santé
G. Effets du projet sur les dimensions de l'environnement autres que l'habitation
H. Résumé et conclusions

109 Étude de la consolidation des habitations, rapport de la RAD/NHA, série n° 80-2, 1980, 77 pages, 10 tableaux, en anglais.

Le rapport est fondé sur une étude de groupe de 100 ménages qui ont été interviewés avant le réaménagement et trois mois après. Lors de la préparation du rapport, seulement 48 ménages étaient réinstallés. En plus de la faible taille de

l'échantillon, il importe aussi de noter que l'étude n'évalue que les effets à court terme. Voici quelques-unes des principales conclusions.

1. Le projet avait tendance à uniformiser la taille des lots en réduisant la superficie des grands lots pour agrandir les lots plus petits. Ainsi, la superficie moyenne des lots a diminué pour passer à 54 m^2 (la superficie variant entre 33 et 88 m^2).

2. Les habitations étaient de meilleure qualité, grâce surtout à l'utilisation de matériaux de construction plus solides pour les murs extérieurs.

3. À la fin de la période de trois mois, 25 % des habitations de l'échantillon comportaient déjà un autre étage, les toilettes étaient déjà installées dans 40 % des habitations où il n'y en avait pas auparavant et l'espace à louer avait augmenté de 10 %.

4. Les ménages avaient consacré en moyenne 700 $US aux travaux d'amélioration de la maison. Même les ménages les plus démunis étaient parvenus à investir un certain montant dans les travaux, encore que moins rapidement.

5. Environ 85 % de l'investissement concernait les matériaux de construction et seulement 15 % s'appliquait au coût de la main-d'oeuvre. La majeure partie des travaux étaient effectués par les ménages eux-mêmes.

6. Environ 66 % de l'investissement dans l'habitation provenait des épargnes du ménage et quelque 10 % des cadeaux. Seulement 25 % des ménages ont eu recours au prêt pour l'achat des matériaux de construction.

7. L'espace disponible était mieux utilisé de sorte que, dans la plupart des cas, les pièces habitables étaient plus grandes, même si la taille du lot avait été diminuée.

110 Quatrième rapport technique sur le réaménagement, rapport de la RAD/NHA, série n° 80-3, 1980, 52 pages, en anglais.

Il s'agit du quatrième rapport annuel sur le réaménagement (voir le résumé des trois rapports précédents au n° 99). Les résultats des quatre rapports figurent dans le rapport n° 80-7 intitulé Réaménagement : rapport global (voir le n° 113).

111 Estimations préliminaires sur la rotation des participants, rapport du RAD/NHA, série n° 80-4, 1980, 19 pages, 7 tableaux, en anglais.

Ce rapport donne une estimation préliminaire des taux de rotation des locataires et propriétaires qui participent au projet. Le rapport a été fait avant que ne soit complétée l'analyse des données des enquêtes longitudinales annuelles effectuée de 1979 à 1981, sur un échantillon de plus de 100 ménages. Les résultats présentés ici sont par conséquent préliminaires. Voici les principales conclusions et hypothèses formulées.

1. Les taux de rotation à Tondo, avant le réaménagement, étaient à peu près les mêmes que ceux d'autres secteurs de squatters de Manille.

2. Le réaménagement semble avoir permis de stabiliser la population, c.-à-d. que les propriétaires avaient moins tendance à déménager et que moins de gens venaient s'installer dans les secteurs non réaménagés.

3. Le taux de rotation a été assez élevé au début, car les familles non inscrites étaient obligées, petit à petit, de quitter le projet. Il est difficile de déterminer le nombre exact de ménages qui ont été forcés de partir. Après qu'ils eurent déménagé, le taux de rotation a été beaucoup plus faible, du moins pour les propriétaires, dans les zones de contrôle.

4. Les taux de rotation des locataires sont demeurés assez élevés dans les secteurs réaménagés. Dans certains cas, on a expulsé les locataires pour que les propriétaires puissent se réinstalller dans le quartier et y faire valoir leurs droits de propriété. Dans d'autres cas, il se peut que l'on ait obligé certains locataires à quitter les lieux pour pouvoir augmenter le loyer.

5. Le taux de rotation estimatif des propriétaires, après la réorganisation initiale, n'était que de 4 % par année environ.

112 Évaluation préliminaire du programme de prêts aux petites entreprises, rapport de la RAD/NHA, série n° 80-5, 1980, 38 pages, 37 tableaux, en anglais.

L'objet de ce rapport était de faire une évaluation préliminaire du programme de prêts aux petites entreprises (SBLP). Ce programme de 5 millions de pesos philippins devait assurer des prêts pouvant atteindre 100 000 P aux petites entreprises du projet de Tondo. L'enquête était fondée sur un échantillon de 100 petites entreprises et sur l'analyse des dossiers du SBLP.

Selon les auteurs du rapport, ce genre de programme de prêts s'avérait nécessaire puisque environ 20 % des immeubles logeaient une petite entreprise, et que seulement 30 % environ de ces entreprises avaient recours à un emprunt quelconque.

Malgré le besoin latent, seulement 199 prêts avaient été consentis et environ 20 % des fonds utilisés au moment de l'étude en juin 1980. Voici quelques-unes des raisons de l'incidence relativement faible du programme.

1. On avait décidé, au début, d'accepter seulement les demandes de prêt provenant des secteurs réaménagés. Les retards dans le réaménagement ont donc retardé le programme de prêts. Malgré tout, l'équipe chargée de l'évaluation a jugé cette méthode de limitation du programme tout à fait appropriée, puisqu'elle permettait de ne pas décapitaliser le projet lorsque certaines habitations étaient démolies au cours du réaménagement.

2. L'un des principaux obstacles était que beaucoup d'emprunteurs n'avaient pas de nantissement et ne parvenaient pas à trouver un répondant.

3. Le traitement des demandes de prêt accusait parfois un retard d'un an et beaucoup de candidats, fatigués d'attendre, ont retiré leur demande.

4. Étant donné que les responsables du projet avaient reçu comme instruction de se concentrer sur le recrutement de nouveaux emprunteurs et non sur l'aide aux emprunteurs existants, ces derniers ont reçu très peu d'aide technique.

5. Le projet a créé très peu d'emplois, seulement 18 pour les 199 prêts.

113 Réaménagement : rapport global, rapport de la RAD/NHA, série n° 80-7, 1980, 160 pages, en anglais.

Ce rapport englobe les résultats des quatre rapports annuels précédents (voir les nos 99 et 110). L'objectif principal de la méthode de réaménagement est d'améliorer le plus possible les habitations et les services en conservant le plus de constructions et en les déplaçant le moins possible.

Dans le cadre du réaménagement, une équipe de travail intégrée oeuvre au niveau du grand îlot résidentiel (regroupant plusieurs îlots) et la collectivité participe le plus possible aux décisions et à la mise en oeuvre.

Le réaménagement a généralement été un succès, malgré les retards de mise en oeuvre. Les responsables sont parvenus à conserver le plus de constructions possible, puisque seulement 1,6 % des ménages ont dû changer d'îlot résidentiel. En outre, les participants étaient très satisfaits des lots et du type de services fournis.

Même si le réaménagement a, en général, été un succès, il a posé certains problèmes.

Les travaux accusaient un net retard par rapport au calendrier d'exécution. Outre les problèmes imprévus, par exemple le gros incendie qui a détruit une partie de Tondo, le retard était surtout dû au fait que la définition des droits et la délimitation des lots étaient plus compliquées que prévu.

Le personnel de la NHA, les chefs de "barangay" et les membres de la collectivité ont eu des problèmes de communication au début, de sorte que les familles n'avaient pas été bien renseignées sur les différentes possibilités de réaménagement.

Même si le réaménagement s'est assez bien déroulé, il a nécessité en moyenne 1300 P par ménage (160 $). Toutefois, le rapport ne précisait pas si beaucoup de ménages avaient eu de la difficulté à se procurer cette somme.

Le rapport indiquait que les ménages les plus démunis, soit environ 25 %, parviendraient peut-être difficilement à faire les paiements mensuels pour rembourser leur emprunt. Lors de la préparation du rapport, les participants n'avaient cependant pas encore commencé à rembourser leurs prêts; on ne pouvait donc pas déterminer l'ampleur du problème, s'il en existait un.

Le programme de prêts pour l'achat des matériaux de construction a donné de moins bons résultats que prévu. Seulement 25 % environ des familles ont demandé un prêt pour payer les frais d'amélioration de leur maison. Premièrement, le montant des prêts n'était pas assez élevé (3500 P au maximum) et, deuxièmement, une bonne partie des matériaux les plus utilisés (parpaings de ciment, parpaings creux et profilés d'acier) ne pouvaient pas être achetés avec l'argent du prêt.

114 **Reforma, Mila et Obusan, Ricci** , Transferts monétaires et non monétaires entre les ménages à faible revenu de Manille, rapport n° 81-22 de la Division de l'économie urbaine et régionale de la Banque mondiale, 1981, 45 pages, en anglais.

Ce rapport donne un aperçu des résultats d'une étude anthropologique des moyens de survie de certains des ménages les plus démunis du groupe de revenu et de dépenses choisi. Des études de cas ont été faites sur 25 de ces ménages pour déterminer leurs sources de revenu. On a découvert l'existence d'un réseau actif d'entraide qui permet aux ménages de donner ou de recevoir de l'argent, des biens et des services. Les études de cas contenues dans le rapport donnent des exemples où le système d'entraide est utilisé : dépanner des personnes en cas d'urgence (par exemple lorsqu'une maison est détruite par un incendie ou qu'une personne doit subir une intervention chirurgicale), assurer un entretien régulier, aider des gens à déménager dans des secteurs offrant de meilleures possibilités d'éducation et d'emploi, recueillir les capitaux nécessaires pour investir dans la construction d'habitations ou dans une petite entreprise.

Il est question dans l'étude de la notion d'"utang na loob", qui désigne l'échange en vertu duquel une personne ou sa famille se sent obligée de rembourser une dette, la dette ayant parfois été contractée par un membre de la dernière ou de l'avant-dernière génération, et de la notion de "malasakit", qui désigne la situation où une personne démunie reçoit de l'aide sans être tenue de rembourser ce qu'on lui a donné.

Les auteurs de l'étude concluent qu'il faudrait beaucoup mieux connaître ces systèmes d'entraide pour déterminer exactement l'accessibilité du projet sur le plan financier.

V. DIVISION DE L'ÉCONOMIE URBAINE ET RÉGIONALE DE LA BANQUE MONDIALE

115 **Keare, Douglas et Jimenez, Manny,** Accessibilité sur le plan financier, revenu des ménages et dépenses de logement, Division de l'économie urbaine et régionale de la Banque mondiale (DEDRB), novembre 1980, 50 pages, en anglais.

À partir des évaluations effectuées en Zambie, aux Philippines et surtout au Salvador, ce document montre quel pourcentage de leur revenu les ménages sont prêts à consacrer au logement et aux services connexes. À l'aide d'un modèle de comportement qu'ils ont mis au point, les auteurs montrent que ce pourcentage varie en fonction de facteurs comme le revenu total, la composition du ménage, le sexe du chef de ménage et le mode d'occupation du logement.

116 **Lindauer, David et Kaufmann, Dani,** Besoins essentiels, transferts entre ménages et famille élargie, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 80-I5, septembre 1980, 61 pages, en anglais.

Les auteurs du rapport se sont servi des données de l'évaluation du projet du Salvador pour analyser l'apport des transferts entre ménages au revenu total des familles de différents niveaux de revenu. Ils ont constaté que 34 % des ménages occupant le secteur non organisé de Santa Ana (deuxième ville en importance) recevaient des transferts d'autres ménages. Dans le premier décile du revenu des citadins, 58 % des ménages recevaient des transferts représentant 66 % du revenu total. Dans le deuxième décile, ces pourcentages étaient respectivement de 48 et 25 %.

Les auteurs estiment qu'il faut tenir compte de ces transferts dans l'évaluation de l'accessibilité du projet sur le plan financier, et que ces transferts influent sur la capacité des ménages de se procurer les fonds à investir dans une habitation.

L'étude montrait également que le revenu provenant des transferts était souvent déjà "affecté à un certain usage", puisque les ménages avaient tendance à consacrer aux besoins essentiels un montant supérieur à la moyenne.

117 **Jimenez, Manny,** Aspects économiques de la construction autonome : théorie et constatations, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 80-16, novembre 1980, 173 pages, en anglais.

À partir des données de l'évaluation du projet du Salvador, ce document analyse les facteurs qui déterminent une famille à construire elle-même sa maison ou à engager des ouvriers. Partant du principe de la maximisation de l'utilité et de la répartition des heures de travail, l'étude montre que la proportion de main-d'oeuvre embauchée et de travail autonome varie avec l'accroissement du coût d'option du travail autonome. Le modèle présenté remet en question certaines hypothèses des projets de construction autonome selon lesquelles les familles préfèrent ce genre de travail.

118 **Jimenez, Manny,** Valeur des logements occupés par des squatters dans les pays en voie de développement, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 80-17, novembre 1980, 18 pages, en anglais.

Les auteurs du rapport ont demandé à un architecte, à un évaluateur de biens immobiliers, à un entrepreneur et aux voisins d'évaluer les logements occupés par des squatters en se fondant sur les données de l'évaluation du projet des Philippines. La comparaison a montré que les estimations variaient peu et que la valeur des logements de ce secteur de squatters était beaucoup plus élevée qu'on ne le supposait habituellement. (La valeur moyenne était d'environ 1800 $US, c.-à-d. environ le double du revenu annuel moyen des ménages du secteur.)

Les auteurs ont aussi recueilli des informations sur la qualité des constructions et les ont utilisées pour effectuer une analyse hédonistique des prix et déterminer les coefficients de la valeur de chaque composant du projet d'habitations. Selon eux, cette technique pourrait être utile dans la planification de futurs projets d'habitations, parce qu'elle permet d'établir un indicateur approximatif de la disposition des ménages à payer les différents composants d'un projet d'habitations.

119 **Lindauer, David,** Analyse longitudinale et rotation des participants : leçons tirées du projet du Salvador, DEDRB, septembre 1979, 36 pages, en anglais.

Les études longitudinales de groupe effectuées au Salvador ont servi à évaluer les taux de rotation des participants des projets de deux villes et ont permis de les comparer à ceux d'autres secteurs où les ménages avaient un faible revenu. Selon les résultats obtenus, les taux de rotation annuels, une fois les familles installées dans leurs maisons, représentaient environ 8 % pour le premier projet et entre 6 et 12 % pour le deuxième. Les taux diminuaient beaucoup lorsque les familles étaient bien établies, et ils étaient souvent inférieurs à 3 % par année lorsque les ménages participaient au projet depuis plus de deux ans. Ces chiffres sont comparables aux taux de rotation annuels de 12 à 25 % d'autres secteurs occupés par des ménages à faible revenu et indiquent que le projet a rendu la population beaucoup plus stable.

120 **Quigley, John,** Incidence en termes de répartition des programmes d'habitations standardisées : théorie et analyse empirique, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 80-18, août 1980, 85 pages, en anglais.

Se servant des données d'évaluation du projet du Salvador, les auteurs ont calculé les coefficients des prix hédonistiques des différentes caractéristiques des logements pour les ménages à faible revenu. Ces coefficients ont permis d'établir une fonction d'utilité et de déterminer ainsi le nombre supplémentaire de participants qui ont pu satisfaire leurs besoins en déménageant sur l'emplacement du projet. La forme utilisée a été la fonction généralisée à élasticité de substitution constante (F.G.E.S.C.). Selon les calculs, le montant moyen que les participants pouvaient se permettre de payer en 1979, tout en conservant le même niveau de vie qu'en 1976, représentait environ 2,5 % du revenu total ou environ 20 % du loyer moyen en 1979. Selon les auteurs, il n'y avait pas de lien direct entre l'accroissement de l'utilité et le revenu ou la taille des ménages.

121 **Bamberger, Michael,** Quasi-expérimentation en milieu urbain, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 81-5, juillet 1981, 56 pages, en anglais.

À partir des données de l'étude de groupe longitudinale, ce rapport donne les résultats de l'application de plans quasi-expérimentaux, dans le cadre du programme d'évaluation, à l'évaluation de l'incidence des programmes de logement urbain. Chaque plan de recherche a été évalué en fonction de la liste des "facteurs qui influent sur la validité des résultats" établie par Campbell et Stanley. L'auteur conclut que

l'application des techniques statistiques appropriées permet d'établir de façon assez précise un plan quasi-expérimental dans la plupart des cas.

122 **Hinh, Dihn, Sanyal, Bish, Valverde, Nelson et Bamberger, Michael,** Subventions à l'habitation dans le secteur public de la Zambie, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 81-6, juillet 1981, 36 pages, en anglais.

Fondée sur une enquête effectuée auprès de certains organismes publics et para-publics, cette étude évaluait l'importance quantitative de différents types de subventions à l'habitation dans le secteur public de la Zambie. D'après les résultats obtenus, les principaux bénéficiaires des subventions sont des employés à revenu moyen et élevé, et la distribution du revenu total d'emploi est plus régressive lorsqu'on inclut les subventions que lorsqu'on compare simplement les revenus d'emploi.

L'étude traitait aussi de l'incidence des conclusions relatives à la formulation d'une stratégie du logement pour les ménages à faible revenu.

123 **Fernandez Palacios, Marisa et Bamberger, Michael,** Analyse économique des possibilités de construction d'habitations bon marché au Salvador, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 81-4, 1981, 160 pages, en anglais.

L'approche Squire-van der Tak de l'analyse coûts-avantages est ici appliquée à neuf programmes de logement pour les ménages à faible revenu au Salvador. Les plans incluent les habitations construites par l'État, les projets de lotissement viabilisé de la FSDVM et les logements offerts par le secteur non organisé de l'habitation. Les projets ont été comparés au point de vue de la rentabilité et des avantages sociaux. L'étude innove en évaluant les coûts et les avantages personnels de chaque ménage. Elle montre aussi que les modèles de développement progressif, c.-à-d. les projets de lotissement viabilisé et d'amélioration, avaient le plus fort taux de rentabilité et le plus d'avantages sociaux. Les fortes subventions ont cependant permis d'améliorer la situation des projets de logement de l'État en termes de coûts et d'avantages personnels. Comme l'indiquaient les résultats, les politiques actuelles de financement des habitations entraînent une mauvaise répartition des ressources, puisqu'elles encouragent les ménages à acheter ou à louer des habitations construites par l'État dont l'efficacité-coût est faible du point de vue national.

124 **Bamberger, Michael, Gonzalez-Polio, Edgardo et Sae-Hua, Umnay,** Évaluation du premier projet de lotissement viabilisé au Salvador, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 80-12, septembre 1980, 244 pages, en anglais.

Il s'agit du rapport d'évaluation final de la situation au Salvador. Voici les sujets traités :

Résumé

I. Description du projet et cadre dans lequel il a été mis sur pied
   - Cadre socio-économique et objectifs du projet; FSDVM

II. Évaluation de l'efficacité du projet
   - Comparaison des objectifs et des réalisations sur le plan matériel; incidence du projet sur la qualité et la valeur des habitations, ainsi que sur l'accessibilité des services; avantages du projet pour la population visée; effets socio-économiques du projet sur les participants

III. Évaluation de la rentabilité du projet
   - Plan du projet; choix des participants; construction autonome et entraide; recouvrement des fonds; composants procurant un revenu et des emplois

IV. Conclusions et recommandations
- Comparaison de la FSDVM et des autres programmes de logements offerts dans les secteurs organisés et non organisés; recommandations (une recommandation sur les programmes actuels de la FSDVM, deux recommandations visant à rendre les habitations accessibles aux pauvres en milieu urbain et plusieurs recommandations sur l'établissement d'une politique nationale du logement urbain)

Annexe. Méthodes
Documentation

125 **Sanyal, Bish, Valverde, Nelson et Bamberger, Michael,** Évaluation du premier projet d'amélioration et de lotissement viabilisé de Lusaka, DEDRB, rapport sur le développement urbain et régional n° 80-13, mai 1980, 250 pages, en anglais.

Il s'agit du rapport d'évaluation final de la situation de la Zambie. Voici les sujets traités :

Résumé
I. Description du projet et de son contexte
II. Plan et organisation
- Aménagement et organisation
III. Efficacité des opérations du projet
- Réalisation des objectifs du projet; acquisition des terrains; choix des participants; participation de la collectivité à la planification et à la mise en oeuvre; construction et consolidation des maisons; situation financière du projet
IV. Incidence du projet
- Incidence sur les participants, sur la ville de Lusaka et sur les politiques nationales en matière d'habitation
Documentation
Annexe 1. Chefs de ménage dans les secteurs de Lusaka touchés par les projets de lotissement viabilisé : caractéristiques, emploi et mode de vie
Annexe 2. Bibliographie commentée des rapports préparés par l'équipe chargée de l'évaluation des projets d'habitation de Lusaka

126 **Keare, Douglas et Parris, Scott,** Contrôle et évaluation des programmes de logement pour les pauvres en milieu urbain : rapport sur la dernière conférence annuelle du CRDI et de la BIRD, DEDRB, juin 1982, 139 pages, en anglais.

Ce rapport résume les principaux résultats et les conclusions du programme d'évaluation. Les chapitres traitent des sujets suivants :

I. Introduction
II. Accessibilité sur le plan financier, conditions d'admissibilité et critères de recouvrement des fonds des programmes de logement urbain
III. Répercussions du projet
IV. Efficacité de la mise en oeuvre du projet
V. Incidence des résultats de l'évaluation sur la conception des projets
VI. Rôle de l'évaluation pour les programmes de logement urbain

INDEX

Amélioration résidentielle - 84

Analyse comparative - 54

Analyse coût-avantages - 34, 123

Analyse démographique - 81

Analyse historique - 79

Aspects administratifs - 47, 50, 51, 70, 86, 108

Aspects économiques - 57, 92, 96

Aspects sociaux - 57, 92, 96

Assainissement - 54, 55, 59

Assistance technique - 36, 42, 62, 86, 93, 112

Associations - 80

Attitudes - 6, 22, 24, 27, 32, 41, 52, 57, 71, 76, 85, 88, 89, 96

Autofinancement - 98

Autosuffisance - 2, 20, 25, 26, 32, 33, 35, 41, 53, 58, 63, 68, 71, 73, 80, 86, 114, 116, 117

Besoins de logement - 14, 17, 23

Besoins financiers - 91, 93, 96, 103

Besoins fondamentaux - 116

Béton - 68

Budget familial - 77, 98, 101

Budget-temps - 58, 62

Chances d'obtenir un emploi - 46, 55

Changement social - 18, 19, 20, 21, 36

Commercialisation - 72

Comparaison - 29

Comportement - 22, 24, 69, 96

Conditions de vie - 54, 55, 56, 59, 65, 73, 76, 78, 83, 102, 109, 110

Conditions économiques - 28, 30, 31, 54

Conditions sociales - 28, 30, 31, 54

Construction résidentielle - 25, 27, 33, 35, 42, 58, 62, 64, 69, 86, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 117

Coopératives - 18, 36

Coûts - 37, 43, 61, 67, 68, 85, 86, 92, 93, 98

Côuts de la main-d'oeuvre - 37, 41, 45, 58, 62, 64, 73, 93, 98, 117

Création d'emplois - 25, 64, 72, 108, 112

Crédit - 36, 49, 85

Demande - 32, 35, 37, 100

Dépenses - 77, 83, 84, 85, 94, 101, 104

Développement des collectivités - 9, 33, 36, 53, 63, 66, 71, 80, 89, 99, 105, 106, 113

Diffusion de l'information - 49, 66

Dimension de la famille - 87

Distribution - 47, 50, 51

Division de l'économie urbaine et régionale de la Banque mondiale - 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126

Eau - 43

Échange d'information - 107

Échantillon - 5, 7, 12, 17

Effets sur l'environnement - 108

Élaboration de projet - 16, 31, 35, 37, 61, 124, 125, 126

Emploi - 82

Enquêtes - 39, 73, 76, 77, 78, 79, 83, 84, 87, 93, 94, 96, 100, 119

Environnement humain - 102

Évaluation - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 22, 24, 26, 27, 75, 103, 126

Évaluation de projet - 8, 10, 11, 12, 35, 41, 124, 125, 126

Évaluation économique - 34, 36

Facteurs culturels - 77

Faible revenu - 34, 85, 100, 120, 123

Famille - 92

Financement - 27, 49, 62, 93, 103

Habitat - 41

Investissements - 109

Jardinage - 52, 55

Leadership - 53, 63, 80, 107

Livraison - 50

Location - 55

Logement - 4, 9, 13, 14, 15, 17, 23, 32, 35, 37, 43, 56, 58, 65, 73, 76, 78, 83, 85, 88, 92, 93, 100, 104, 105, 115, 118, 120, 122, 123

Main-d'oeuvre - 82

Matériaux de construction - 41, 47, 50, 51, 68, 69, 73, 83, 85, 103

Ménage - 81, 114, 116

Mesure - 102

Méthodes de recherche - 38, 40, 121

Méthodologie - 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 21, 38, 39, 40, 75, 77, 79, 102, 121

Migrations - 78

Mise en oeuvre de projet - 108, 124, 125, 126

Motivations - 76

Niveau d'études - 81

Niveau de vie - 120

Observation - 3

Ouvriers du bâtiment - 45, 46

Participation sociale - 33, 53, 63, 66, 71, 99

Perspectives - 23

Petites entreprises - 106, 112

Philippines - 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 118

Planification de programme - 16

Planification du marché - 48

Politique du logement - 34, 123

Prêts - 49, 91, 94, 95, 96, 98, 103, 112, 113

Prise de décisions - 107

Prix - 23

Professions - 54, 56

Projets de développement - 12, 21, 22, 24, 26, 29, 32, 33, 34, 52, 54, 55, 57, 64, 69, 74, 75, 80, 85, 87, 90, 97, 108, 111, 119

Propriété foncière - 44

Qualification professionnelle - 45

Questionnaires - 7, 17, 81

Rapport d'activité - 27

Régimes fonciers - 32, 83, 99, 100, 105, 109, 110, 111, 113

Relations avec la collectivité - 66, 71, 80, 89, 99, 107, 114

Relations humaines - 114

Remboursement - 43, 67, 74, 82, 94, 113

Répartition de la population - 65

Répartition du revenu - 22, 29, 31, 37, 61, 74, 87, 89, 90, 92, 94, 96, 108

Répartition par âge - 81, 87

Revenu - 25, 46, 77, 81, 84, 101, 104, 115, 116

Revenu d'investissements - 109

Salvador - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 115, 116, 117, 119, 120, 123, 124

Santé - 4, 13, 15, 75, 108

Secteur non organisé - 55, 97

Secteur public - 122

Sénégal - 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98

Services publics - 34, 35, 37, 52, 67, 76, 84, 88, 92, 99, 115

Squatters - 56, 89, 118

Structure de l'emploi - 87

Subventions - 35, 122

Techniques de construction - 84, 93, 95

Techniques d'évaluation - 121

Transferts de population - 41, 57, 65, 70, 111, 119

Transport - 92

Utilisation des terres - 52, 79, 109, 110, 111, 113

Vendeurs - 72

Vente en coopération - 48

Zambie - 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 115, 122, 125